



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO ENNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTARE

3/2018

,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CURATORE:

Dott. Salvatore Grisafi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Arch. Giovanni Spitali

CF: SPTGNN73R27A089B

con studio in AGRIGENTO (AG) VIA Vittorio Emanuele Orlando 46

telefono: 092222303

email: giospitali@libero.it

PEC: giovanni.spitali@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Giovanni Spitali
Pagina 1 di 49

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino commerciale** a BARRAFRANCA Via Generale Cannada SNC, della superficie commerciale di **811,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (S.N.C DI & C.)

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12). L'immobile si compone di un ampio magazzino di mq 676,23 netti, il locale è dotato di servizi ed aree destinate agli uffici a servizio dell'attività commerciale di mq 89,27.

Presenta un'altezza interna di ml 3,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.232,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA n. 17, piano: terra, intestato a
- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 9 mq, rendita 151,09 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Cannada 17, piano: terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	811,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 499.308,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 424.400,00
Data della valutazione:	24/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto, stipulato il 16/06/2016, con scadenza il 31/12/2022, registrato il 17/06/2016 a Enna ai nn. 1624 (il contratto è stato stipulato in data precedente al pignoramento), con l'importo dichiarato di 39.600,00 € annui.



Rinnovo tacito per anni sei in caso di mancata disdetta da parte del conduttore (comunicata almeno 12 mesi prima della scadenza)

Contratto relativo al sub 25.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/02/2013 a firma di Notaio Ricolo Dario ai nn. 4957/3833 di repertorio, iscritta il 19/02/2013 a Enna ai nn. 79/1211, a favore di GRUPPO 6 GDO S.R.L., contro F E C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ADEMPIMENTO OBBLIGAZIONI.
Importo capitale: € 1.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2013 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 547 di repertorio, trascritta il 18/06/2013 a Enna ai nn. 5350/3540, a favore di S.R.L., contro S.N.C., derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

sentenza di fallimento, stipulata il 03/07/2018 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 3/2018 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Enna ai nn. 4808/4052, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO & C., contro & C. -, derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1000/1000, in forza di CESSIONE DI QUOTA (dal 29/02/2012), con atto stipulato il 29/02/2012 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 20590 di repertorio, registrato il 13/03/2012 a Nicosia ai nn. 612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1995 fino al 25/05/2005), con atto stipulato il 07/04/1995 a firma di Notaio Aldo Barresi, trascritto il 08/04/1995 a Enna ai nn. 3113-2773 per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2005 fino al 15/05/2006), trascritto il 23/04/2021 a 06/11/2006 ai nn. 12992-9087. Denuncia di Successione Vol. 323 denuncia N. 334 U.R. Enna

EREDI C . S.N.C. per la quota di 1000/1000, in forza di SOCIETA' IN COMUN. EREDITARIA DI AZIENDA. (dal 15/05/2006 fino al 29/02/2012), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 13308 di repertorio, registrato il 25/05/2006 a Nicosia ai nn. 381

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50/1993** e successive varianti, intestata a , per lavori di costruzione di un fabbricato composto da piano seminterrato e piano terra destinato ad attività commerciale, presentata il 01/04/1993 con il n. 3616 di protocollo, rilasciata il 12/07/1993 con il n. 50 di protocollo

Concessione edilizia di variante N. **69/1995** e successive varianti, intestata a , per lavori di variazione al progetto approvato con C.E. n. 50/93, presentata il 09/09/1993 con il n. 9327 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 69 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 N. **60/2000** e successive varianti, intestata a e, per lavori di realizzazione di un vano accessorio destinato ad attività commerciale, presentata il 18/05/2000 con il n. 7378 di protocollo, rilasciata il 14/08/2000 con il n. 60 di protocollo

Concessione edilizia N. **17/2001** e successive varianti, intestata a per lavori di ampliamento di un edificio, presentata il 29/11/2000 con il n. 16025 di protocollo, rilasciata il 05/03/2001 con il n. 17 di protocollo

Concessione edilizia N. **26/2002** e successive varianti, intestata a , per lavori di soprelevazione del piano primo e della copertura del fabbricato, presentata il 23/03/2001 con il n. 3911 di protocollo, rilasciata il 22/01/2002 con il n. 26 di protocollo

Concessione edilizia N. **172/2002** e successive varianti, intestata a , per lavori di variante , presentata il 28/05/2002 con il n. 6952 di protocollo, rilasciata il 18/11/2002 con il n. 172 di protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. **12/2004** e successive varianti, intestata a , per lavori di lavori in difformità alla C.E. 172/2002, presentata il 23/08/2004 con il n. 11381 di protocollo, rilasciata il 06/07/2004 con il n. 12 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità N. **66/2004** e successive varianti, intestata a , presentata il 06/09/2004 con il n. 11972 di protocollo, rilasciata il 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo, agibilità del 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità in alcune aperture esterne, come da elaborati allegati, rispetto al titolo edilizio di riferimento (Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 12/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante la richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/01

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Oneri tecnico e sanzioni pecuniarie: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale dell'immobile risulta unificato in unico sub, errata identificazione dei beni comuni non censibili.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Pratica Docfa e relativi tributi catastale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In quanto il piano in oggetto è stato identificato come singolo lotto, al fine di eliminare eventuale servitù sarà necessario la chiusura dell'accesso al montacarichi con tramezzatura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura accesso al montacarichi con pannellature e/o tramezzature.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- 1 lavori di chiusura: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN BARRAFRANCA VIA GENERALE CANNADA SNC

MAGAZZINO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

Presenta un'altezza interna di ml 3,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- 1** foglio 7 particella 1658 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.232,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA n. 17 , piano: terra, intestato a
- 1** foglio 7 particella 1658 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 9 mq, rendita 151,09 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Cannada 17, piano: terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ENNA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

supermercato

negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 39 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di

provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12). L'immobile si compone di un ampio magazzino di mq 676,23 netti, il locale è dotato di servizi ed aree destinate agli uffici a servizio dell'attività commerciale di mq 89, 27 .

Presenta un'altezza interna di ml 3,40.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in Ferro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale magazzino commerciale , aree uffici e servizi (PT)	748,99	x	100 %	=	748,99
BCNC SUB 26 (Porzione di Bcnc accorpata al sub 25)	52,09	x	100 %	=	52,09
Negozi (sub 27)	10,52	x	100 %	=	10,52
Totale:	811,60				811,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Fonte

di informazione: remax.it Descrizione:

Locale attività commerciale

Indirizzo: Viale della Regione, 36, Caltanissetta (CL)

Superfici principali e secondarie: 367

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 605.000,00 pari a 1.648,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 544.500,00 pari a 1.483,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: remax.it
Descrizione: locale commerciale
Indirizzo: Contrada Angeli Frontè, Agira (EN)
Superfici principali e secondarie: 660
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 409,09 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 243.000,00 pari a 368,18 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: remax.it
Descrizione: locale commerciale
Indirizzo: Contrada Bellia
Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 933,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 252.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: remax.it
Descrizione: locale commerciale
Indirizzo: Via Piave, 20, Caltanissetta (CL)
Superfici principali e secondarie: 740
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 325.000,00 pari a 439,19 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 292.500,00 pari a 395,27 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: remax.it
Descrizione: locale commerciale
Indirizzo: Contrada Mangiareste, Caltanissetta (CL)
Superfici principali e secondarie: 708
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 593,22 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 378.000,00 pari a 533,90 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: remax.it
Descrizione: locale commerciale
Indirizzo: Viale della Regione, 126, Caltanissetta (CL)
Superfici principali e secondarie: 571
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 875,66 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 450.000,00 pari a 788,09 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: trovacasa.net
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Agira (EN)
Superfici principali e secondarie: 660
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 409,09 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 243.000,00 pari a 368,18 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: trovacasa.net
Descrizione: negozio
Indirizzo: Via San Giovanni, 35/A, Nicosia (EN)
Superfici principali e secondarie: 1672
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 692.000,00 pari a 413,88 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 622.800,00 pari a 372,49 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: locale commerciale
Indirizzo: Via Pergusina, SNC, Enna (EN)
Superfici principali e secondarie: 219
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 194.000,00 pari a 885,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 174.600,00 pari a 797,26 Euro/mq



COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: tecnoaffari.biz

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Viale Generale Cannada, Barrafranca (EN)

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'agenzia del territorio

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 870,00

annunci immobiliari

Valore minimo: 409,09

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Attività commerciali un valore minimo al mq di € 580,00 ed un valore massimo al mq di € 870,00 con un prezzo medio di € 725,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 684,70 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 704,85 arrotondato a € 700,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	811,60	x	700,00	=	568.120,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 568.120,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 568.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Attività commerciali un valore minimo al mq di € 580,00 ed un valore massimo al mq di € 870,00 con un prezzo medio di € 725,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 684,70 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 704,85 arrotondato a € 700,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Enna, ufficio del registro di Enna, conservatoria dei registri immobiliari di Enna, ufficio tecnico di Barrafranca, agenzie: Enna e Barrafranca, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino commerciale	811,60	0,00	568.120,00	568.120,00
				568.120,00 €	568.120,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Divisibile

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 56.812,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 499.308,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€. 74.896,20**

e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 11,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 424.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino ad uso commerciale** a BARRA FRANCA Via Generale Cannada SNC, della superficie commerciale di **741,18** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (S.N.C DI & C.) L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12), dalla quale si accede ad una scala esterna allocata in una vetrata. L'immobile si compone di un ampio magazzino di mq 674 utili.

All'immobile è possibile accedere anche tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.

Presenta un'altezza interna di ml 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 313 mq, rendita 5.285,99 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA n. 17, piano: primo, intestato a
- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 266 mq, rendita 4.492,25 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA n. 17, piano: primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	741,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 435.940,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 370.500,00
Data della valutazione:	24/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da - S.R.L. senza alcun titolo



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/02/2013 a firma di Notaio Ricolo Dario ai nn. 4957/3833 di repertorio, iscritta il 19/02/2013 a Enna ai nn. 79/1211, a favore di S.R.L., contro C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ADEMPIMENTO OBBLIGAZIONI.

Importo capitale: € 1.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2013 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 547 di repertorio, trascritta il 18/06/2013 a Enna ai nn. 5350/3540, a favore di S.R.L., contro ., derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

sentenza di fallimento, stipulata il 03/07/2018 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 3/2018 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Enna ai nn. 4808/4052, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FO & C., contro & C. - , derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di CESSIONE DI QUOTA (dal 29/02/2012), con atto stipulato il 29/02/2012 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 20590 di repertorio, registrato il 13/03/2012 a Nicosia ai nn. 612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1995 fino al 25/05/2005), con atto stipulato il 07/04/1995 a firma di Notaio Aldo Barresi, trascritto il 08/04/1995 a Enna ai nn. 3113-2773

Eredi per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2005 fino al 15/05/2006), trascritto il 23/04/2021 a 06/11/2006 ai nn. 12992-9087.

Denuncia di Successione Vol. 323 denuncia N. 334 U.R. Enna

EREDI E C . S.N.C. per la quota di 1000/1000, in forza di SOCIETA' IN COMUN. EREDITARIA DI AZIENDA. (dal 15/05/2006 fino al 29/02/2012), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 13308 di repertorio, registrato il 25/05/2006 a Nicosia ai nn. 381

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **26/2002** e successive varianti, intestata a per lavori di sopraelevazione del piano primo e della copertura del fabbricato, presentata il 23/03/2001 con il n. 3911 di protocollo, rilasciata il 22/01/2002 con il n. 26 di protocollo

Concessione edilizia N. **172/2002** e successive varianti, intestata a per lavori di variante , presentata il 28/05/2002 con il n. 6952 di protocollo, rilasciata il 18/11/2002 con il n. 172 di protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. **12/2004** e successive varianti, intestata a , per lavori di lavori in difformità alla C.E. 172/2002, presentata il 23/08/2004 con il n. 11381 di protocollo, rilasciata il 06/07/2004 con il n. 12 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità N. **66/2004** e successive varianti, intestata a , presentata il 06/09/2004 con il n. 11972 di protocollo, rilasciata il 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo, agibilità del 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una struttura in acciaio e vetro a chiusura della scala esterna di accesso al lotto in oggetto, come da elaborati allegati, rispetto al titolo edilizio di riferimento (Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 12/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/01 e contestuale ex Art. 110 presso l'ufficio del Genio civile
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Oneri tecnico e sanzioni pecuniarie: €25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale dell'immobile risulta unificato in unico sub, errata identificazione dei beni comuni non censibili.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Pratica Docfa e relativi tributi catastale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In quanto il piano in oggetto è stato identificato come singolo lotto, sarà necessario la Chiusura dell'accesso al montacarichi con pannellature e/o tramezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Chiusura accesso al montacarichi con pannellature e/o tramezzi

Costi di regolarizzazione:

- 1 lavori di chiusura: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: collocazione dell'infixo in posizione errata rispetto alla sua collocazione originaria come indicato nell'Autorizzazione edilizia n. 12/2004

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino posizione infisso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 lavori di smontaggio infisso e ricollocazione dello stesso: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN BARRAFRANCA VIA GENERALE CANNADA SNC

MAGAZZINO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino commerciale a BARRAFRANCA Via Generale Cannada SNC, della superficie commerciale di **741,18** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (S.N.C DI & C.)

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12), dalla quale si accede ad una

scala esterna allocata in una vetrata. L'immobile si compone di un ampio magazzino di mq 674 utili.

All'immobile è possibile accedere anche tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.

Presenta un'altezza interna di ml 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 313 mq, rendita 5.285,99 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA n. 17, piano: primo, intestato a
- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 266 mq, rendita 4.492,25 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA n. 17, piano: primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ENNA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

supermercato

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 39 Km

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12), dalla quale si accede ad una scala esterna allocata in una vetrata. L'immobile si compone di un ampio magazzino di mq 674 utili.

All'immobile è possibile accedere anche tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.

Presenta un'altezza interna di ml 2,80.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in ferro

nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media

rivestimento interno: posto in pareti perimetrali al di sopra della media
realizzato in intonaco



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo (sub 28-29) e BCNC SUB 30	714,25	x	100 %	=	714,25
Porzione sub 29 con h media inferiore a 1,50	53,85	x	50 %	=	26,93
Totale:	768,10				741,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Fonte

di informazione: remax.it Descrizione:

Locale attività commerciale

Indirizzo: Viale della Regione, 36, Caltanissetta (CL)

Superfici principali e secondarie: 367

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 605.000,00 pari a 1.648,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 544.500,00 pari a 1.483,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: remax.it

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Contrada Angeli Frontè, Agira (EN)

Superfici principali e secondarie: 660

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 409,09 Euro/mq



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 368,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: remax.it

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Contrada Bellia

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: remax.it

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Via Piave, 20, Caltanissetta (CL)

Superfici principali e secondarie: 740

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 325.000,00 pari a 439,19 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 292.500,00 pari a 395,27 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: remax.it

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Contrada Mangiareste, Caltanissetta (CL)

Superfici principali e secondarie: 708

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 593,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 533,90 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: remax.it

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Viale della Regione, 126, Caltanissetta (CL)

Superfici principali e secondarie: 571

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 875,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 450.000,00 pari a 788,09 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: trovacasa.net

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Agira (EN)

Superfici principali e secondarie: 660

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 409,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 368,18 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: trovacasa.net

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via San Giovanni, 35/A, Nicosia (EN)

Superfici principali e secondarie: 1672

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 692.000,00 pari a 413,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 622.800,00 pari a 372,49 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Via Pergusina, SNC, Enna (EN)

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 194.000,00 pari a 885,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 174.600,00 pari a 797,26 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: tecnoaffari.biz

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Viale Generale Cannada, Barrafranca (EN)

Superfici principali e secondarie: 130



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 900,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Attività commerciali un valore minimo al mq di € 580,00 ed un valore massimo al mq di € 870,00 con un prezzo medio di € 725,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 684,70 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 704,85 arrotondato a € 700,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 741,18 x 700,00 = 518.822,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 518.822,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 518.822,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Attività commerciali un valore minimo al mq di € 580,00 ed un valore massimo al mq di € 870,00 con un prezzo medio di € 725,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 684,70 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 704,85 arrotondato a € 700,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Enna, ufficio del registro di Enna, conservatoria dei registri immobiliari di Enna, ufficio tecnico di Barrafranca, agenzie: Enna e Barrafranca, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino commerciale	741,18	0,00	518.822,50	518.822,50
				518.822,50 €	518.822,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
dividibile

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 51.882,25**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 31.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 435.940,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 65.391,04**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento: **€. 49,21**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 370.500,00**

LOTTO 3



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Uffici a BARRAFRANCA Via Generale Cannada SNC, della superficie commerciale di **825,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (& C.)

L'immobile è ubicato a Barrafranca (En), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. coordinate gps 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.. L'immobile si compone di un ampio locale avente destinazione d'uso uffici di mq 353,06 utili.

Presenta un'altezza interna di ml 2,80 al piano secondo ed un'altezza massima di ml 3,20 ed una minima di ml 0,50 nel vano sottotetto, non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo- sottotetto, ha un'altezza interna di 280 cm piano secondo. Identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Generale Cannada, piano: terzo (sottotetto), intestato a
- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 96 mq, rendita 208,24 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA n. 17, piano: Secondo, intestato a
- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA , piano: Secondo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

825,68 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 432.406,20



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 367.500,00

Data della valutazione:

24/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Maida Alberto ai nn. 17222/7244 di repertorio, iscritta il 15/01/2009 a Enna ai nn. 460/14, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro & C. S.N.C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €.

Importo capitale: 500.000,00 €.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a Sub 21 e 22

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/02/2013 a firma di Notaio Ricolo Dario ai nn. 4957/3833 di repertorio, iscritta il 19/02/2013 a Enna ai nn. 79/1211, a favore di S.R.L., contro ., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ADEMPIMENTO OBBLIGAZIONI.

Importo capitale: € 1.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2013 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 547 di repertorio, trascritta il 18/06/2013 a Enna ai nn. 5350/3540, a favore di S.R.L., contro S.N.C., derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

sentenza di fallimento, stipulata il 03/07/2018 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 3/2018 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Enna ai nn. 4808/4052, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO., contro derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di CESSIONE DI QUOTA (dal 29/02/2012), con atto stipulato il 29/02/2012 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 20590 di repertorio, registrato il 13/03/2012 a Nicosia ai nn. 612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

e per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1995 fino al 25/05/2005), con atto stipulato il 07/04/1995 a firma di Notaio Aldo Barresi, trascritto il 08/04/1995 a Enna ai nn. 3113-2773

Eredi per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2005 fino al 15/05/2006), trascritto il 23/04/2021 a 06/11/2006 ai nn. 12992-9087.

Denuncia di Successione Vol. 323 denuncia N. 334 U.R. Enna

EREDI .N.C. per la quota di 1000/1000, in forza di SOCIETA' IN COMUN. EREDITARIA DI AZIENDA. (dal 15/05/2006 fino al 29/02/2012), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 13308 di repertorio, registrato il 25/05/2006 a Nicosia ai nn. 381

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **26/2002** e successive varianti, intestata a , per lavori di sopraelevazione del piano primo e della copertura del fabbricato, presentata il 23/03/2001 con il n. 3911 di protocollo, rilasciata il 22/01/2002 con il n. 26 di protocollo

Concessione edilizia N. **172/2002** e successive varianti, intestata a , per lavori di variante , presentata il 28/05/2002 con il n. 6952 di protocollo, rilasciata il 18/11/2002 con il n. 172 di protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. **12/2004** e successive varianti, intestata a , per lavori di lavori in difformità alla C.E. 172/2002, presentata il 23/08/2004 con il n. 11381 di protocollo, rilasciata il 06/07/2004 con il n. 12 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità N. **66/2004** e successive varianti, intestata a , presentata il 06/09/2004 con il n. 11972 di protocollo, rilasciata il 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo, agibilità del 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una porzione del sub 21 (vedi disegni allegati) da C.E. n. 172/2002 è destinata ad abitazione, di fatto risulta adibita come uffici e unificata in unico ambiente. Risulta necessario, pertanto, provvedere alla presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 sia per il cambio di destinazione d'uso che per la diversa distribuzione interna, ivi compresa la realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano secondo ed il vano sottotetto (piano terzo), nonché il taglio del solaio effettuato per la realizzazione della stessa. La stessa va inoltre presentata per il prospetto principale (lato strada Via G. Cannada) realizzato in maniera difforme rispetto al titolo edilizio (CE n. 172/2002)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/01 e contestuale ex Art. 110 presso l'ufficio del Genio civile (per taglio solaio e scala di collegamento)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Oneri tecnico e sanzioni pecuniarie: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Utilizzo del sottotetto non abitabile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 per cambio di destinazione d'uso eseguito senza autorizzazione, richiesta di recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi dell' Art. 18 della L.R. 4/2003 e dell'Art. 5 della L.R. 16/16

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Onere tecnico, ed oneri relativi al costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso, oneri di urbanizzazione in misura doppia ed onere relativo all'incremento del valore dell'immobile per incremento della rendita catastale : €40.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale dell'immobile risulta unico rispetto alla sua divisione catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Pratica Docfa e relativi tributi catastale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARRAFRANCA VIA GENERALE CANNADA SNC

UFFICI

DI CUI AL PUNTO A



Uffici a BARRAFRANCA Via Generale Cannada SNC, della superficie commerciale di **825,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (FRATELLI & C.)

L'immobile è ubicato a Barrafranca (En), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia, coordinate gps 37°23'4.42"n, 14° 12'32.19"e.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. l'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.. l'immobile si compone di un ampio locale avente destinazione d'uso ufficio di mq 353,06 utili.

Presenta un'altezza interna di ml 2,80 al piano secondo ed un'altezza massima di ml 3,20 ed una minima di ml 0,50 nel vano sottotetto, non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo- sottotetto, ha un'altezza interna di 280 cm piano secondo. Identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Generale Cannada, piano: terzo (sottotetto), intestato a FRATELLI
- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 96 mq, rendita 208,24 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA n. 17, piano: Secondo, intestato a FRATELLI
- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA , piano: Secondo, intestato a FRATELLI

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Enna). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

farmacie

supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 39 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Barrafranca (En), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. coordinate gps 37°23'4.42"n, 14° 12'32.19"e.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. l'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.. L'immobile si compone di un ampio locale avente destinazione d'uso ufficio di mq 353,06 utili.

Presenta un'altezza interna di ml 2,80 al piano secondo ed un'altezza massima di ml 3,20 ed una minima di ml 0,50 nel vano sottotetto, non abitabile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Balcone	25,35	x	30 %	=	7,61
Uffici	353,06	x	100 %	=	353,06
Balcone 2	5,72	x	30 %	=	1,72
Balcone 3	5,72	x	30 %	=	1,72
Piano terzo (Sottotetto)	461,58	x	100 %	=	461,58
Totale:	851,43				825,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: ufficio
Indirizzo: Via Don Giuseppe Campione, Regalbuto (EN)
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 1.090,91 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 216.000,00 pari a 981,82 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: trovacasa.net
Descrizione: ufficio
Indirizzo: Via Senatore Romano, Enna (EN)
Superfici principali e secondarie: 1935
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 326.914,00 pari a 168,95 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 294.222,60 pari a 152,05 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: ufficio
Indirizzo: Via Pergusina SNC, Enna (EN)
Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 222.000,00 pari a 965,22 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 199.800,00 pari a 868,70 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'agenzia del territorio
Valore minimo: 480,00
Valore massimo: 680,00
annunci immobiliari
Valore minimo: 168,95
Valore massimo: 1.090,91



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo



stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Uffici un valore minimo al mq di € 480,00 ed un valore massimo al mq di € 680,00 con un prezzo medio di € 580,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 667,52 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 623,76 arrotondato a € 600,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	825,68	x	600,00	=	495.406,20
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 495.406,20
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 495.406,20
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Uffici un valore minimo al mq di € 480,00 ed un valore massimo al mq di € 680,00 con un prezzo medio di € 580,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 667,52 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 623,76 arrotondato a € 600,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Enna, ufficio del registro di Enna, conservatoria dei registri immobiliari di Enna, ufficio tecnico di Barrafranca, agenzie: Enna e Barrafranca, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Uffici	825,68	0,00	495.406,20	495.406,20
				495.406,20 €	495.406,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 63.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 432.406,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 64.860,93**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 45,27**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 367.500,00**

LOTTO 4



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a BARRAFRANCA Via Generale Cannada sic, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (.)

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.. L'immobile si compone di un ampio appartamento di mq 132,72.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA , piano: secondo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.396,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.300,00
Data della valutazione:	24/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Maida Alberto ai nn. 17222/7244 di repertorio, iscritta il 15/01/2009 a Enna ai nn. 460/14, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro EREDI - & C. S.N.C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €.

Importo capitale: 500.000,00 €.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a Sub 21 e 22

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/02/2013 a firma di Notaio Ricolo Dario ai nn. 4957/3833 di repertorio, iscritta il 19/02/2013 a Enna ai nn. 79/1211, a favore di S.R.L., contro E C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ADEMPIMENTO OBBLIGAZIONI.

Importo capitale: € 1.000.000,00

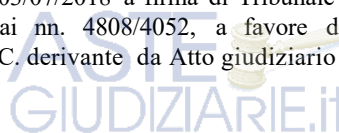
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2013 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 547 di repertorio, trascritta il 18/06/2013 a Enna ai nn. 5350/3540, a favore di S.R.L., contro ., derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

sentenza di fallimento, stipulata il 03/07/2018 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 3/2018 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Enna ai nn. 4808/4052, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO & C., contro & C. derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FRATELLI per la quota di 1000/1000, in forza di CESSIONE DI QUOTA (dal 29/02/2012), con atto stipulato il 29/02/2012 a firma di Notaio Alberto



Maida ai nn. 20590 di repertorio, registrato il 13/03/2012 a Nicosia ai nn. 612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1995 fino al 25/05/2005), con atto stipulato il 07/04/1995 a firma di Notaio Aldo Barresi, trascritto il 08/04/1995 a Enna ai nn. 3113-2773

Eredi per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2005 fino al 15/05/2006), trascritto il 23/04/2021 a 06/11/2006 ai nn. 12992-9087.

Denuncia di Successione Vol. 323 denuncia N. 334 U.R. Enna

EREDI B S.N.C. per la quota di 1000/1000, in forza di SOCIETA' IN COMUN. EREDITARIA DI AZIENDA. (dal 15/05/2006 fino al 29/02/2012), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 13308 di repertorio, registrato il 25/05/2006 a Nicosia ai nn. 381

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **26/2002** e successive varianti, intestata a per lavori di sopraelevazione del piano primo e della copertura del fabbricato, presentata il 23/03/2001 con il n. 3911 di protocollo, rilasciata il 22/01/2002 con il n. 26 di protocollo

Concessione edilizia N. **172/2002** e successive varianti, intestata ae, per lavori di variante , presentata il 28/05/2002 con il n. 6952 di protocollo, rilasciata il 18/11/2002 con il n. 172 di protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. **12/2004** e successive varianti, intestata a , per lavori di lavori in difformità alla C.E. 172/2002, presentata il 23/08/2004 con il n. 11381 di protocollo, rilasciata il 06/07/2004 con il n. 12 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità N. **66/2004** e successive varianti, intestata a , presentata il 06/09/2004 con il n. 11972 di protocollo, rilasciata il 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo, agibilità del 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 per cambio di destinazione d'uso eseguito senza autorizzazione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Onere tecnico, ed oneri relativi al costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso, oneri di urbanizzazione in misura doppia ed onere relativo all'incremento del valore dell'immobile per incremento della rendita catastale : €22.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BARRAFRANCA VIA GENERALE CANNADA SIC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a BARRAFRANCA Via Generale Cannada sic, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (& C.)

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.. L'immobile si compone di un ampio appartamento di mq 132,72.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA , piano: secondo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Enna). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 39 Km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★



esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) tramite una scala esterna ubicata sul prospetto sud - est.. L'immobile si compone di un ampio appartamento di mq 132,72.

L'appartamento è così suddiviso: n. tre camere da letto, n. 2 servizi igienici, una cucina, un salone ed un ampio ingresso.

Presenta un'altezza interna di ml 2,80

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di al di sotto della media

portone di ingresso: anta singola a battente al di sotto della media
realizzato in legno tamburato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	156,74	x	100 %	=	156,74
Balcone	10,85	x	30 %	=	3,26
Totale:	167,59				160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Corso Umberto, Leonforte (EN)
Superfici principali e secondarie: 175
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 885,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 139.500,00 pari a 797,14 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Piacenza, Piazza Armerina (EN)
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 67.000,00 pari a 515,38 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 60.300,00 pari a 463,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Salvatore La Malfa, Piazza Armerina (EN)
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 687,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 99.000,00 pari a 618,75 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Floresta, Piazza Armerina (EN)
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 76.500,00 pari a 637,50 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Monsignor Giuseppe la Vaccara, Piazza Armerina (EN)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 675,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Torquato Tasso, Piazza Armerina (EN)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 495,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'agenzia del territorio

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 780,00

immobiliare.it

Valore minimo: 515,38

Valore massimo: 885,71



SVILUPPO VALUTAZIONE:

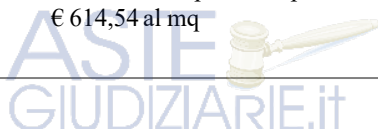
Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Abitazioni un valore minimo al mq di € 580,00 ed un valore massimo al mq di € 780,00 con un prezzo medio di € 680,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 614,54 al mq



Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 647,27 arrotondato a € 640,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,00 x 640,00 = **102.396,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.396,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.396,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Abitazioni un valore minimo al mq di € 580,00 ed un valore massimo al mq di € 780,00 con un prezzo medio di € 680,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 614,54 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 647,27 arrotondato a € 640,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Enna, ufficio del registro di Enna, conservatoria dei registri immobiliari di Enna, ufficio tecnico di Barrafranca, agenzie: Barrafranca ed Enna, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'agenzia del territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	160,00	0,00	102.396,80	102.396,80
				102.396,80 €	102.396,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 22.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 80.396,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.059,52

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 37,28

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 68.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Autorimessa** a BARRAFRANCA Via Generale Cannada 17, della superficie commerciale di **774,73** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()
L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) dalla quale, tramite una rampa carrabile, si accede al locale interrato che si compone di un'ampia autorimessa per il parcheggio delle auto.

Il piano interrato presenta un'altezza utile di ml 3,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 350 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 751 mq, rendita 2.637,44 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	774,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 227.919,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.700,00
Data della valutazione:	24/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Maida Alberto ai nn. 17222/7244 di repertorio, iscritta il 15/01/2009 a Enna ai nn. 460/14, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro EREDI ., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €.

Importo capitale: 500.000,00 €.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a Sub 21 e 22

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/02/2013 a firma di Notaio Ricolo Dario ai nn. 4957/3833 di repertorio, iscritta il 19/02/2013 a Enna ai nn. 79/1211, a favore di S.R.L., contro C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ADEMPIMENTO OBBLIGAZIONI.

Importo capitale: € 1.000.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 29/03/2013 a firma di RISCOSSIONE SICILIA SPA ai nn. 18386/2009 di repertorio, iscritta il 04/04/2013 a Enna ai nn. 2761/162, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA, contro ., derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: € 364.453,52.

Importo capitale: € 182.226,76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2013 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 547 di repertorio, trascritta il 18/06/2013 a Enna ai nn. 5350/3540, a favore di S.R.L., contro ., derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

sentenza di fallimento, stipulata il 03/07/2018 a firma di Tribunale di Enna ai nn. 3/2018 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Enna ai nn. 4808/4052, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di CESSIONE DI QUOTA (dal 29/02/2012), con atto stipulato il 29/02/2012 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 20590 di repertorio, registrato il 13/03/2012 a Nicosia ai nn. 612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1995 fino al 25/05/2005), con atto stipulato il 07/04/1995 a firma di Notaio Aldo Barresi, trascritto il 08/04/1995 a Enna ai nn. 3113-2773

Eredi per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2005 fino al 15/05/2006), trascritto il 23/04/2021 a 06/11/2006 ai nn. 12992-9087.

Denuncia di Successione Vol. 323 denuncia N. 334 U.R. Enna

EREDI . S.N.C. per la quota di 1000/1000, in forza di SOCIETA' IN COMUN. EREDITARIA DI AZIENDA. (dal 15/05/2006 fino al 29/02/2012), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di Notaio Alberto Maida ai nn. 13308 di repertorio, registrato il 25/05/2006 a Nicosia ai nn. 381

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50/1993** e successive varianti, intestata a, per lavori di costruzione di un fabbricato composto da piano seminterrato e piano terra destinato ad attività commerciale, presentata il 01/04/1993 con il n. 3616 di protocollo, rilasciata il 12/07/1993 con il n. 50 di protocollo

Concessione edilizia di variante N. **69/1995** e successive varianti, intestata a per lavori di variazione al progetto approvato con C.E. n. 50/93, presentata il 09/09/1993 con il n. 9327 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 69 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 N. **60/2000** e successive varianti, intestata a per lavori di realizzazione di un vano accessorio destinato ad attività commerciale, presentata il 18/05/2000 con il n. 7378 di protocollo, rilasciata il 14/08/2000 con il n. 60 di protocollo

Concessione edilizia N. **17/2001** e successive varianti, intestata a per lavori di ampliamento di un edificio, presentata il 29/11/2000 con il n. 16025 di protocollo, rilasciata il 05/03/2001 con il n. 17 di protocollo

Concessione edilizia N. **26/2002** e successive varianti, intestata a, per lavori di sopraelevazione del piano primo e della copertura del fabbricato, presentata il 23/03/2001 con il n. 3911 di protocollo, rilasciata il 22/01/2002 con il n. 26 di protocollo

Concessione edilizia N. **172/2002** e successive varianti, intestata a per lavori di variante, presentata il 28/05/2002 con il n. 6952 di protocollo, rilasciata il 18/11/2002 con il n. 172 di protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. **12/2004** e successive varianti, intestata a, per lavori di lavori in difformità alla C.E. 172/2002, presentata il 23/08/2004 con il n. 11381 di protocollo, rilasciata il 06/07/2004 con il n. 12 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità N. **66/2004** e successive varianti, intestata a ,

presentata il 06/09/2004 con il n. 11972 di protocollo, rilasciata il 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo, agibilità del 04/10/2004 con il n. 66 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, realizzazione di un bagno di servizio e modifica della porta di accesso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria per diversa distribuzione interna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Oneri tecnico e sanzioni pecuniarie: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In quanto il piano in oggetto è stato identificato come singolo lotto, sarà necessario la chiusura accesso al montacarichi con pannellature e/o tramezzature.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Chiusura accesso al montacarichi con pannellature e/o tramezzi.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- 1 lavori di chiusura: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN BARRAFRANCA VIA GENERALE CANNADA 17

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A



Autorimessa a BARRAFRANCA Via Generale Cannada 17, della superficie commerciale di **774,73** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (F & C.)

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di



provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) dalla quale, tramite una rampa carrabile, si accede al locale interrato che si compone di un'ampia autorimessa per il parcheggio delle auto.

Il piano interrato presenta un'altezza utile di ml 3,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 350 cm. Identificazione catastale:

- 1 foglio 7 particella 1658 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 751 mq, rendita 2.637,44 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENERALE CANNADA, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Enna). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

supermercato

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 39 Km

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Barrafranca (EN), allocato in una zona periferica alle pendici del capoluogo di provincia. Coordinate GPS 37°23'4.42"N, 14°12'32.19"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed immobili a carattere residenziale. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della stima avviene dalla corte di pertinenza comune (identificata con il sub 12) dalla quale, tramite una rampa carrabile, si accede al locale interrato che si compone di un'ampia autorimessa per il parcheggio delle auto.

Il piano interrato presenta un'altezza utile di ml 3,50.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Locale interrato (Autorimessa sub 17)	774,73	x	100 %	=	774,73	
Totale:	774,73				774,73	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: fallimenti.it

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Barrafranca (EN)

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.200,00 pari a 97,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.380,00 pari a 88,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: fallimenti.it

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Barrafranca (EN)

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 738,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 664,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: fallimenti.it

Descrizione: Deposito

Indirizzo: Barrafranca (EN)

Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 2.500,00 pari a 78,13 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 2.250,00 pari a 70,31 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'agenzia del territorio

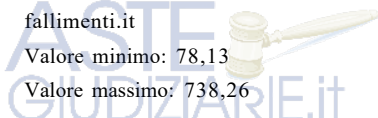
Valore minimo: 290,00

Valore massimo: 440,00

fallimenti.it

Valore minimo: 78,13

Valore massimo: 738,26



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Autorimesse un valore minimo al mq di € 300,00 ed un valore massimo al mq di € 440,00 con un prezzo medio di € 370,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 274,27 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 322,13 arrotondato a € 300,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 774,73 x 300,00 = **232.419,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 232.419,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 232.419,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2020 - 2° semestre, per la zona



in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Autorimesse un valore minimo al mq di € 300,00 ed un valore massimo al mq di € 440,00 con un prezzo medio di € 370,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 274,27 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 322,13 arrotondato a € 300,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Enna, ufficio del registro di Enna, conservatoria dei registri immobiliari di Enna, ufficio tecnico di Barrafranca, agenzie: Enna e Barrafranca, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'agenzia del territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Autorimessa	774,73	0,00	232.419,00	232.419,00
				232.419,00 €	232.419,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 227.919,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 34.187,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 31,15**

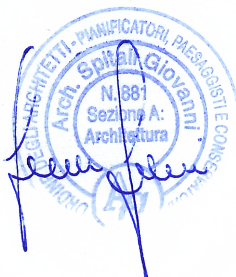
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€. 193.700,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:

data 31/01/2022

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Spitali

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Giovanni Spitali
Pagina 49 di 49