TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 86/2025 R.G.Es.

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Enna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice della relazione

A. Premessa 3

B. Svolgimento delle operazioni di consulenza. 3

1. **Identificazione dei beni immobili oggetto dell'incarico** 4
2. **Descrizione dei beni** 8
3. **Stato occupativo** 12
4. **Provenienza** 12
5. **Vincoli ed oneri giuridici** 15
6. **Condominio e altre informazioni per l'acquirente** 20
7. **Verifica edilizia, urbanistica e catastale** 21
8. **Consistenza** 23
9. **Stima** 25
10. **Congruità canone di locazione** 29
11. **Giudizio di divisibilità** 29

Conclusioni 32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Agira (EN) in vicolo Clelia n. 3 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n. 86/2025 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 11/12/2025, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 120, dalla data di giuramento, per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

B. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 11 del mese di Dicembre 2026, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, le visure e planimetrie degli immobili e in data 20 del mese di Aprile 2026, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, le visure ipotecarie si fissavano per il giorno 3 del mese di Febbraio 2026 alle ore 10.00, congiuntamente al custode giudiziario, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima ma queste non si potevano espletare in quanto la relativa raccomandata non era stata consegnata in tempo utile motivo per cui venivano rinviate al 4 Marzo 2026 ore 10,00 e tali operazioni venivano espletate, alla presenza del custode giudiziario e di uno dei debitori esecutati che consentivano l'ingresso sia al fabbricato che ai terreni, attraverso rilievi metrici e fotografici.

In seguito sono state richieste presso il Comune di Barrafranca tutta la documentazione inerenti i debitori esecutati e si è richiesto presso l'ufficio tecnico del Comune di Barrafranca e di Piazza Armerina tutta la documentazione urbanistica e i C.D.U. inerenti i beni oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) *identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo,* ***confini e dati catastali****; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi* ***la proprietà o un altro diritto reale*** *(se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)*

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di ***un mezzo di un immobile in comunione legale*** *dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rileva che gli immobili interessati dalla procedura esecutiva **n. 86/2025** e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti che vengono elencati secondo l'ordine e il raggruppamento con i relativi riferimenti riportati nella certificazione notarile dallo scrivente consultata:

Rif. 1: Comune di Barrafranca – Catasto Fabbricati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 1 e 2757 sub. 1

via Minacapelli n. 13-15-17 Piano T Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3 vani;

2) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 2 e 2757 sub. 3

Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

via Minacapelli n. 17 Piano 1 Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

Rif. 2: Comune di Barrafranca – Catasto Terreni

1) Foglio 30 part.lla 130

Seminativo, classe 2, di mq. 2.920;

2) Foglio 35 part.lla 44

Seminativo, classe 3, di mq. 8.080;

3) Foglio 9 part.lla 264

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. 39;

Porz. Ab Pascolo, classe U, di mq. 1.389;

4) Foglio 9 part.lla 266

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. 2.102;

Porz. AC Pascolo, classe U, di mq. 490;

Porz. AB Uliveto, classe U, di mq. 393;

5) Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di mq. 2.120.

6) Foglio 9 part.lla 268

Porz. AA, seminativo, classe 3, di mq. 12.570;

Porz. AB, uliveto, classe 2, di mq. 1.210.

Rif. 3: Comune di Piazza Armerina – Catasto Terreni

1) Foglio 66 part.lla 207

Seminativo-arboreo, classe 2, di mq. 2.300.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutti i beni oggetto di stima sono, nella quasi totalità, delle particelle di terreno, ad eccezione di un fabbricato posto nel centro storico del Comune di Barrafranca, poste nel territorio limitrofo al centro abitato ed inoltre una sola particella di queste è ubicata sempre vicino a Barrafranca ma in territorio comunale di Piazza Armerina.

Per quanto riguarda gli immobili identificati come Rif. 1 questi sono di esclusiva proprietà, in quanto beni personali per la quota di ½ ciascuno, di ambedue i debitori esecutati e che sono costituiti da un fabbricato su due elevazioni fuori terra posto su via Minacapelli n. 13-15-17 mentre la particella di terreno censita al foglio 14 part.lla 130 risulta di esclusiva proprietà di uno solo dei debitori esecutati e la particella ubicata in comune di Piazza Armerina risulta anch'essa di esclusiva proprietà, in quanto beni personali per la quota di ½ ciascuno, di ambedue i debitori esecutati ma in questa appare, nella visura catastale, una terza persona estranea alla procedura con diritto del concedente.

Per quanto riguarda tutte le altre particelle inserite nel Rif. 2 queste sono di proprietà per piccole quote dei debitori esecutati, insieme ad altri numerosi soggetti non interessati dalla procedura, e precisamente della quota di **46,35/1000** ciascuno per quanto riguarda la sola particella 44 del foglio 35 mentre per le altre particelle la quota è di **46,55/1000** ma nelle visure catastali, i debitori esecutati, non appaiono come legittimi intestatari.

Si sono reperiti inoltre i certificati degli esecutati che alla presente vengono allegati.

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

Si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo e verifica sono corrispondenti con quelli emergenti dai certificati in atti a parte le particelle inserite nel Rif. 2 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precisamente:

1) Foglio 35 part.lla 44

Seminativo, classe 3, di mq. 8.080;

2) Foglio 9 part.lla 264

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. 39;

Porz. Ab Pascolo, classe U, di mq. 1.389;

3) Foglio 9 part.lla 266

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. 2.102;

Porz. AC Pascolo, classe U, di mq. 490;

Porz. AB Uliveto, classe U, di mq. 393;

4) Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di mq. 2.120.

5) Foglio 9 part.lla 268

Porz. AA, seminativo, classe 3, di mq. 12.570;

Porz. AB, uliveto, classe 2, di mq. 1.210.

Queste sono di proprietà per piccole quote dei debitori esecutati, insieme ad altri numerosi soggetti non interessati dalla procedura, e precisamente della quota di **46,35/1000** ciascuno per quanto riguarda la sola particella 44 del foglio 35 mentre per le altre particelle la quota è di **46,55/1000** ma nelle visure catastali non appaiono come legittimi intestatari in quanto non sono state volturate e di conseguenza si dovrebbe procede a questa correzione.

Inoltre la particella ubicata in comune di Piazza Armerina risulta anch'essa di esclusiva proprietà, in quanto beni personali per la quota di ½ ciascuno, di ambedue i debitori esecutati ma in questa appare, nella visura catastale, una terza persona estranea alla procedura con diritto del concedente e anche in questo caso si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dovrebbe procede a questa correzione.

Infine per quanto il fabbricato posto nel centro storico del Comune di Barrafranca si segnala che l'immobile catastalmente è ubicato nella sola particella 2757 e non nella particella 1684 che risulta essere da tutt'altra parte e anche in questo caso si dovrebbe procedere ad una rettifica con anche la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e successiva docfa per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di qualche infisso esterno e rettifica mappale.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

Rif. 1: Comune di Barrafranca – Catasto Fabbricati

1) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 1 e 2757 sub. 1

via Minacapelli n. 13-15-17 Piano T Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3 vani;

2) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 2 e 2757 sub. 3

Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

via Minacapelli n. 17 Piano 1 Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

Questo immobile è costituito da uno stabile, avente due piani fuori terra, destinato a civile abitazione ubicato a circa 500 m. dalla piazza principale di Barrafranca e presenta una superficie commerciale al piano terra di 87,50 mq. lordi a cui si devono aggiungere altri 43,70 mq. di superficie commerciale lorda di una parte di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato completamente abusivo e non sanabile ed un cortile esterno, graffato con la particella, sempre di esclusiva proprietà degli esecutati in cui insiste anche una struttura in muratura destinata a forno.

Come detto questo stabile presenta anche un piano primo della superficie commerciale di 87,50 mq. lordi a cui si devono aggiungere altri 46,00 mq. di superficie commerciale lorda posta anch'essa sul fabbricato completamente abusivo e di conseguenza anche questa non sanabile.

A questo stabile, come detto posto su due piani, vi si accede dalla via Minacapelli e da una porta dal lato ortogonale si accede ad un salotto di 22,00 mq., dal quale si accede, attraverso un disimpegno di 4,45 mq., ad un soggiorno di 33,00 mq complessivi che ingloba anche la parte di fabbricato realizzato abusivamente e che contiene anche un bagno di 5,30 mq. e una cucina di 15,45 mq. ed inoltre si segnala anche che dal cortile esterno si accede ad una camera da letto, realizzata nella parte urbanisticamente regolare, di complessivi 16,70 mq.

Dal civico 13 di via Minacapelli si accede, tramite una rampa di scale interna, al piano primo e anche, attraverso una piccola porta posta alla destra dell'ingresso, al salotto posto al piano terra.

Questo primo piano è composto da un soggiorno di 21,60 mq. posto subito alla fine delle scale dal quale si accede ad una cucina di 21,70 mq. e a un disimpegno di 17,10 mq. dal quale si accede a destra ad una camera da letto di 6,65 mq. mentre a sinistra si accede alla parte realizzata completamente abusiva che presenta un'altra camera da letto di 6,80 mq. un bagno di 5,30 mq. ed una camera da letto matrimoniale di 16,70 mq. con annesso ripostiglio di 3,90 mq.

Lo stabile è stato realizzato intorno alla prima metà degli anni 70 circa, con struttura intelaiata in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre visibili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta non intonacato e per questo in uno scarso stato di conservazione mentre i serramenti dello stabile, realizzati in alluminio si presentano anch'essi in un scarso stato di conservazione.

Nel suo complesso si presenta in un sufficiente stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione, per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura dei bagni e non si segnalano ad oggi la necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi.

Rif. 2: Comune di Barrafranca – Catasto Terreni

1) Foglio 30 part.lla 130

Seminativo, classe 2, di **mq. 2.920**;

2) Foglio 35 part.lla 44

Seminativo, classe 3, di **mq. 8.080**;

3) Foglio 9 part.lla 264

Porz. AA Seminativo, classe 2, di **mq. 39**;

Porz. Ab Pascolo, classe U, di mq. **1.389**;

Totale superficie **mq. 1.428.**

4) Foglio 9 part.lla 266

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. **2.102**;

Porz. AC Pascolo, classe U, di **mq. 490**;

Porz. AB Uliveto, classe U, di **mq. 393**;

Totale superficie **mq. 2.985.**

5) Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di **mq. 2.120**.

6) Foglio 9 part.lla 268

Porz. AA, seminativo, classe 3, di mq. **12.570**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porz. AB, uliveto, classe 2, di **mq. 1.210.**

Totale superficie **mq. 13.780.**

Rif. 3: Comune di Piazza Armerina – Catasto Terreni

1) Foglio 66 part.lla 207

Tutte queste piccole particelle di terreno, poste nelle immediate adiacenze del centro urbano e di cui si allega l'esatta ubicazione, risultano, allo stato attuale, completamente incolte e abbandonate ed la maggior parte senza la recinzione.

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

Per quanto concerne lo stabile destinato a civile abitazione è ubicato a circa 500 m. dalla piazza principale di Barrafranca, nel pieno centro storico, mentre particelle di terreno sono poste nelle immediate adiacenze del centro urbano e di cui si allega l'esatta ubicazione.

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

Per tutti i beni oggetto di stima non è necessario la produzione dell'attestato di prestazione energetica a parte il fabbricato che non è in possesso di tale attestato motivo per cui si è redatto e alla presente viene allegato solo per la parte urbanisticamente e catastalmente regolare.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stabile non è in possesso del certificato di idoneità statica.

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

Non si è reperito nessun certificato di conformità impianti.

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

La documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale.

3. STATO OCCUPATIVO

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

Per quanto riguarda gli immobili di esclusiva proprietà dei debitori esecutati, allo stato attuale, risultano essere nella loro piena disponibilità mentre per le altre particelle di terreno, di cui gli esecutati affermano di non averne contezza e di cui detengono una piccola quota, non sono nella disponibilità dei debitori ma di altri soggetti estranei alla procedura.

4. PROVENIENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati nel seguente ordine:

Rif. 1: Comune di Barrafranca – Catasto Fabbricati

1) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 1 e 2757 sub. 1

via Minacapelli n. 13-15-17 Piano T Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3 vani;

2) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 2 e 2757 sub. 3

Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

via Minacapelli n. 17 Piano 1 Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

Per quanto riguarda il fabbricato sopra elencati è identificato come Rif.1 risulta giungere ai debitori esecutati, per la quota di 2/48 ciascuno, per atto di compravendita del 22/11/2022 rep. 2065/1675, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 23/11/2022 al n. 7285.

Il Notaio rogante precisa in atto che le restanti quote appartengono già agli acquirenti.

Rif. 2: Comune di Barrafranca – Catasto Terreni

1) Foglio 30 part.lla 130

Seminativo, classe 2, di mq. 2.920;

Per quanto riguarda questo terreno identificato come Rif.2 n.1 risulta giungere a uno solo dei debitori esecutati per atto di compravendita del 02/04/1986 rep. 6203, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 16/04/1986 al n. 2499.

2) Foglio 35 part.lla 44

Seminativo, classe 3, di mq. 8.080;

Per quanto riguarda questo terreno identificato come Rif.2 n.2 risulta giungere ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

debitori esecutati, per la quota di 46,35/1000 ciascuno, per atto di compravendita del 03/11/1983 rep. 3466, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 16/11/1983 al n. 9142.

3) Foglio 9 part.lla 264

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. 39;

Porz. Ab Pascolo, classe U, di mq. 1.389;

4) Foglio 9 part.lla 266

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. 2.102;

Porz. AC Pascolo, classe U, di mq. 490;

Porz. AB Uliveto, classe U, di mq. 393;

5) Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di mq. 2.120.

6) Foglio 9 part.lla 268

Porz. AA, seminativo, classe 3, di mq. 12.570;

Porz. AB, uliveto, classe 2, di mq. 1.210.

Per quanto riguarda questo terreno identificato come Rif.2 n.3-4-5-6 risultano giungere ai debitori esecutati, per la quota di 46,55/1000 ciascuno, per atto di compravendita del 03/11/1983 rep. 3466, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 16/11/1983 al n. 9142.

Rif. 3: Comune di Piazza Armerina – Catasto Terreni

1) Foglio 66 part.lla 207

Seminativo-arboreo, classe 2, di mq. 2.300.

Per quanto riguarda questo terreno identificato come Rif.3 risulta giungere ai debitori esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita del 22/12/1986 rep. 6992, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicità Immobiliare di Enna il 08/01/1987 al n. 144.

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

Nulla da rispondere.

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

Nulla da rispondere.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Nulla da segnalare.

• domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;

Nulla da segnalare.

• convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

Nulla da segnalare.

• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Nulla da segnalare.

• altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di mq. 2.120.

Su questa particella di terreno grava costituzione servitu' coattiva del 12/10/2009 la cui nota alla presente si allega.

Foglio 66 part.lla 207

Seminativo-arboreo, classe 2, di mq. 2.300.

Su questa particella di terreno grava costituzione servitu' coattiva del 18/08/2003 la cui nota alla presente si allega.

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

Nulla da segnalare.

***5.2)** verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

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

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Rif. 1: Comune di Barrafranca – Catasto Fabbricati

1) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 1 e 2757 sub. 1

via Minacapelli n. 13-15-17 Piano T Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3 vani;

2) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 2 e 2757 sub. 3

Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

via Minacapelli n. 17 Piano 1 Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è emerso che su gli immobili sopracitati gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. *TRASCRIZIONE nn. 3556/3065 del 29/04/1992* nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili del 29/04/1992.

Trascrizione n. 2478 del 02/04/2012.

2. *TRASCRIZIONE nn. 8558/7364 del 20/10/1994* nascente da atto giudiziario – sentenza duchiarativa di fallimento del 22/09/1994.

3. *TRASCRIZIONE nn. 8789/7590 del 26/11/2025* nascente da atto giudiziario -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

verbale di pignoramento immobili del 28/10/2025.

Rif. 2: Comune di Barrafranca – Catasto Terreni

1) Foglio 30 part.lla 130

Seminativo, classe 2, di mq. 2.920;

2) Foglio 35 part.lla 44

Seminativo, classe 3, di mq. 8.080;

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è emerso che su gli immobili sopracitati gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ***TRASCRIZIONE nn. 3556/3065 del 29/04/1992*** nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili del 29/04/1992.

Trascrizione n. 2478 del 02/04/2012.

2. ***TRASCRIZIONE nn. 8558/7364 del 20/10/1994*** nascente da atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del 22/09/1994.

3. ***ISCRIZIONE nn. 2143/224 del 25/02/2008*** nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

4. ***TRASCRIZIONE nn. 2927/2478 del 02/04/2012*** nascente da atto esecutivo o cautelare - rinnovazione trascrizione (part. n. 3065 del 1992) pignoramento immobiliare.

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3065 del 1992.

5. ***TRASCRIZIONE nn. 8789/7590 del 26/11/2025*** nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili del 28/10/2025.

Rif. 2: Comune di Barrafranca – Catasto Terreni

3) Foglio 9 part.lla 264

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. 39;

Porz. Ab Pascolo, classe U, di mq. 1.389;

4) Foglio 9 part.lla 266

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. 2.102;

Porz. AC Pascolo, classe U, di mq. 490;

Porz. AB Uliveto, classe U, di mq. 393;

6) Foglio 9 part.lla 268

Porz. AA, seminativo, classe 3, di mq. 12.570;

Porz. AB, uliveto, classe 2, di mq. 1.210

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è emerso che su gli immobili sopracitati gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1) ***ISCRIZIONE nn. 2143/224 del 25/02/2008*** nascente da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 95 del 1988.

2) ***TRASCRIZIONE nn. 2927/2478 del 02/04/2012*** nascente da atto esecutivo o cautelare - rinnovazione trascrizione (part. n. 3065 del 1992) pignoramento immobiliare.

3) ***TRASCRIZIONE nn. 8789/7590 del 02/04/2012*** nascente da atto atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 28/10/2025.

4) ***TRASCRIZIONE nn. 8789/7590 del 26/11/2025*** nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili del 28/10/2025.

5) Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di mq. 2.120.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è emerso che su gli immobili sopracitati gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONE nn. 2143/224 del 25/02/2008 nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 95 del 1988.

1) ***TRASCRIZIONE nn. 2927/2478 del 02/04/2012*** nascente da atto esecutivo o cautelare - rinnovazione trascrizione (part. n. 3065 del 1992) pignoramento immobiliare.

2) ***TRASCRIZIONE nn. 6499/5523 del 09/08/2012*** nascente da atto amministrativo - costituzione servitu' coattiva del 12/10/2009.

3) ***TRASCRIZIONE nn. 8789/7590 del 26/11/2025*** nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili del 28/10/2025.

Rif. 3: Comune di Piazza Armerina – Catasto Terreni

1) Foglio 66 part.lla 207

Seminativo-arboreo, classe 2, di mq. 2.300.

1) ***TRASCRIZIONE nn. 3556/3065 del 29/04/1992*** nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili del 29/04/1992.

Trascrizione n. 2478 del 02/04/2012.

2) ***TRASCRIZIONE nn. 8558/7364 del 20/10/1994*** nascente da atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del 22/09/1994.

3) ***TRASCRIZIONE nn. 10627/9578 del 19/09/2003*** nascente da atto amministrativo - costituzione servitu' coattiva del 18/08/2003.

4) ***ISCRIZIONE nn. 2143/224 del 25/02/2008*** nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) ***TRASCRIZIONE nn. 2927/2478 del 02/04/2012*** nascente da atto esecutivo o cautelare - rinnovazione trascrizione (part. n. 3065 del 1992) pignoramento immobiliare.

6) ***TRASCRIZIONE nn. 8789/7590 del 26/11/2025*** nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili del 28/10/2025.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,

- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.),

- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,

- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Nulla da segnalare

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

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

Si è reperito il certificato di destinazione urbanistica di tutti i terreni che alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presente si allega.

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

Per quanto riguarda lo stabile si è già evidenziato come una parte di esso, quello regolarmente censito in C.F., è stato realizzato in virtù di Nulla osta per lavori edili n. 47 del 1972 e successivamente a questa data è stata presentata una richiesta di concessione edilizia in sanatoria, allo stato attuale non ancora esitata, che doveva sanare alcune aperture esterne e alcune difformità interne mentre si è già detto che la parte di fabbricato realizzato in contiguità a quello regolare è stato realizzato senza alcun titolo edilizio motivo per cui è da ritenersi totalmente abusivo e non sanabile, e anche per questo si è redatta nuova planimetria, conforme allo stato di fatto, in cui viene rappresentata la parte totalmente abusiva.

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

Il fabbricato non è in possesso del certificato di agibilità.

c) *eventuali vincoli tesi ad espropriazione;*

Nulla da segnalare.

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

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

Per quanto riguarda la parte totalmente abusiva è non sanabile, lo scrivente ritiene troppo onerosa la eventuale demolizione oltre al fatto che la demolizione potrebbe sicuramente compromettere la sicurezza statica dell'intero edificio, in quanto ad esso contiguo strutturalmente, motivo per cui la parte dello stabile realizzata in maniera totalmente abusiva sarà stimata al **30%** del suo attuale valore di mercato.

8. CONSISTENZA

Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

Rif. 1: Comune di Barrafranca – Catasto Fabbricati

1) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 1 e 2757 sub. 1

via Minacapelli n. 13-15-17 Piano T Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3 vani;

2) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 2 e 2757 sub. 3

Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

via Minacapelli n. 17 Piano 1 Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

Superficie commerciale piano terra = **87,50 mq.**

Superficie commerciale piano primo = **87,50 mq.**

Superficie commerciale piano terra abusiva = **43,70 mq.**

Superficie commerciale piano primo abusiva = **46,00 mq.**

Superficie commerciale totale regolare = **87,50 mq.** + **87,50 mq. = 175,00 mq.**

Superficie commerciale totale abusiva = **43,70 mq.** + **46,00 mq. = 89,70 mq.**

Superficie commerciale totale = **175,00 mq.** + (**89,70 mq. x 0.30) = 201,91 mq.**

Rif. 2: Comune di Barrafranca – Catasto Terreni

1) Foglio 30 part.lla 130

Seminativo, classe 2, di **mq. 2.920**;

2) Foglio 35 part.lla 44

Seminativo, classe 3, di **mq. 8.080**;

3) Foglio 9 part.lla 264

Porz. AA Seminativo, classe 2, di **mq. 39**;

Porz. Ab Pascolo, classe U, di mq. **1.389**;

Totale superficie **mq. 1.428.**

4) Foglio 9 part.lla 266

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. **2.102**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porz. AC Pascolo, classe U, di **mq. 490**;

Porz. AB Uliveto, classe U, di **mq. 393**;

Totale superficie **mq. 2.985.**

5) Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di **mq. 2.120**.

6) Foglio 9 part.lla 268

Porz. AA, seminativo, classe 3, di mq. **12.570**;

Porz. AB, uliveto, classe 2, di **mq. 1.210.**

Totale superficie **mq. 13.780.**

Rif. 3: Comune di Piazza Armerina – Catasto Terreni

1) Foglio 66 part.lla 207

Seminativo-arboreo, classe 2, di **mq. 2.300.**

9. STIMA

a) *indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;*

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Enna), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Ennese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima, e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "*più probabile valore di mercato*", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

b) *indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:*

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- *spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,*
- *bonifiche da eventuali rifiuti,*
- *stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),*
- *eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.*
- *vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,*

c) *in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) *nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato*

e) *anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.*

Rif. 1: Comune di Barrafranca – Catasto Fabbricati

1) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 1 e 2757 sub. 1

via Minacapelli n. 13-15-17 Piano T Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3 vani;

2) Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 2 e 2757 sub. 3

Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

via Minacapelli n. 17 Piano 1 Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

Superficie commerciale piano terra = **87,50 mq.**

Superficie commerciale piano primo = **87,50 mq.**

Superficie commerciale piano terra abusiva = **43,70 mq.**

Superficie commerciale piano primo abusiva = **46,00 mq.**

Superficie commerciale totale regolare = **87,50 mq.** + **87,50 mq. = 175,00 mq.**

Superficie commerciale totale abusiva = **43,70 mq.** + **46,00 mq. = 89,70 mq.**

Superficie commerciale totale = **175,00 mq.** + (**89,70 mq. x 0.30) = 201,91 mq.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 350,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a **201,91 mq.**

Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a **350,00 €/mq x 201,91 mq. = 70.668,50 €** ed in questo valore sono contenuti anche i costi da sostenere per le presentazioni delle pratiche solo per la parte regolare.

Date le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al **5 %** del valore stimato si ha un valore pari a **70.668,50 € x 0,95 = 67.135,08 €** che si arrotonda a **67. 00,00 €.**

Per quanto riguarda invece le particelle di terreno che si presentano tutte allo stesso stato le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 2.000,00 €/Ha** e precisamente:

Rif. 2: Comune di Barrafranca – Catasto Terreni

1) Foglio 30 part.lla 130

Seminativo, classe 2, di **mq. 2.920**;

Valore di mercato pari è pari a **584,00 €**

2) Foglio 35 part.lla 44

Seminativo, classe 3, di **mq. 8.080**

Valore di mercato pari è pari a **1.616,00 €**

3) Foglio 9 part.lla 264

Porz. AA Seminativo, classe 2, di **mq. 39**;

Porz. Ab Pascolo, classe U, di mq. **1.389**;

Totale superficie **mq. 1.428.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di mercato pari è pari a **285,60 €**

4) Foglio 9 part.lla 266

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. **2.102**;

Porz. AC Pascolo, classe U, di **mq. 490**;

Porz. AB Uliveto, classe U, di **mq. 393**;

Totale superficie **mq. 2.985.**

Valore di mercato pari è pari a **597,00 €**

5) Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di **mq. 2.120**

Valore di mercato pari è pari a **424,00 €**

6) Foglio 9 part.lla 268

Porz. AA, seminativo, classe 3, di mq. **12.570**;

Porz. AB, uliveto, classe 2, di **mq. 1.210.**

Totale superficie **mq. 13.780**

Valore di mercato pari è pari a **2.756,00 €**

Rif. 3: Comune di Piazza Armerina – Catasto Terreni

1) Foglio 66 part.lla 207

Seminativo-arboreo, classe 2, di **mq. 2.300**

Valore di mercato pari è pari a **460,00 €**

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

Nulla da segnalare.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11.a) *in caso di immobile pignorato solo per una quota, esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;*

Le particelle di terreno in quota non sono comodamente divisibili.

11.b) *per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;*

Nulla da segnalare.

11.c) *segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*

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

Lo scrivente propone la vendita in sei lotti in quanto, oltre al fabbricato che costituirà un solo lotto, le particelle di terreno sono sparpagliate e non tutte contigue tra di loro.

Lotto A:

Comune di Barrafranca

Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 1 e 2757 sub. 1

via Minacapelli n. 13-15-17 Piano T Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3 vani;

Foglio 14 part.lle graffate 1684 sub. 2 e 2757 sub. 3

Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

via Minacapelli n. 17 Piano 1 Cat. A/4 cl. 2 di consistenza 3,5 vani;

Superficie commerciale piano terra = **87,50 mq.**

Superficie commerciale piano primo = **87,50 mq.**

Superficie commerciale piano terra abusiva = **43,70 mq.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie commerciale piano primo abusiva = **46,00 mq.**

Superficie commerciale totale regolare = **87,50 mq.** + **87,50 mq. = 175,00 mq.**

Superficie commerciale totale abusiva = **43,70 mq.** + **46,00 mq. = 89,70 mq.**

Superficie commerciale totale = **175,00 mq.** + (**89,70 mq. x 0.30) = 201,91 mq.**

Il valore del **Lotto A** è pari a **67.000,00 €** ed appartiene solo ed esclusivamente ad ambedue debitori esecutati.

Lotto B:

Comune di Barrafranca

Foglio 30 part.lla 130

Seminativo, classe 2, di **mq. 2.920**;

Il valore del **Lotto B** è pari a **584,00 €** ed appartiene solo ed esclusivamente ad uno solo dei debitori esecutati.

Lotto C:

Comune di Barrafranca

Foglio 35 part.lla 44

Seminativo, classe 3, di **mq. 8.080**

Il valore del **Lotto C** è pari a **1.616,00 €** ed appartiene per la quota di **46,35/1000** ciascuno ad ambedue i debitori esecutati per una quota totale di **92,70/1000** per cui la quota spettante ad ambedue i debitori esecutati è pari a **149,80 €.**

Lotto D:

Comune di Barrafranca

Foglio 34 part.lla 419

Seminativo, classe 1, di **mq. 2.120**.

Il valore del **Lotto D** è pari a **424,00 €** ed appartiene per la quota di **46,55/1000** ciascuno ad ambedue i debitori esecutati per una quota totale di **93,10/1000** per cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la quota spettante ad ambedue i debitori esecutati è pari a **29,26 €.**

Lotto E:

Comune di Barrafranca

Foglio 9 part.lla 264

Porz. AA Seminativo, classe 2, di **mq. 39**;

Porz. Ab Pascolo, classe U, di mq. **1.389**;

Totale superficie **mq. 1.428.**

Foglio 9 part.lla 266

Porz. AA Seminativo, classe 2, di mq. **2.102**;

Porz. AC Pascolo, classe U, di **mq. 490**;

Porz. AB Uliveto, classe U, di **mq. 393**;

Totale superficie **mq. 2.985.**

Foglio 9 part.lla 268

Porz. AA, seminativo, classe 3, di mq. **12.570**;

Porz. AB, uliveto, classe 2, di **mq. 1.210.**

Totale superficie **mq. 13.780.**

Il valore del **Lotto E** è pari a **3.638,00 €** ed appartiene per la quota di **46,55/1000** ciascuno ad ambedue i debitori esecutati per una quota totale di **93,10/1000** per cui la quota spettante ad ambedue i debitori esecutati è pari a **338,70 €.**

Lotto F:

Comune di Piazza Armerina

Seminativo-arboreo, classe 2, di **mq. 2.300.**

Il valore del **Lotto F** è pari a **460,00 €** ed appartiene solo ed esclusivamente ad ambedue debitori esecutati.

Conclusioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: documenti vari, verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; copie concessioni edilizie e relativi allegati architettonici; certificati di destinazione urbanistica; planimetrie appositamente redatte in scala 1:100 ed elaborati fotografici.

Enna, 10/05/2026

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009