

TRIBUNALE di ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 16/16 R.G.Es.

promossa dalla

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Agira in Vicolo Clelia 3 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla

e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 30/06/2016, 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 60 per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 05/07/2016, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, le planimetrie degl'immobili e in data 30/08/2016, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, le visure ipotecarie fisse, per il giorno 19 del mese di Luglio 2016, l'apertura delle operazioni peritali le quali venivano espletate, alla presenza del debitore esecutato, attraverso rilievi planimetrici e fotografici dapprima sui beni ubicati nel centro del Comune di Barrafranca e successivamente sui fabbricati e terreni ubicati in Comune di Piazza Armerina.

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f9442de18fe512c31ef410a74

In data 8 Luglio 2016 mi sono recato presso gli uffici tecnici del Comune di Barrafranca per richiedere il certificato di destinazione urbanistica, per i soli terreni, e la documentazione tecnico urbanistica per le abitazioni che mi vennero successivamente consegnato in data 19 Luglio 2016 mentre in data 18 Luglio 2016 mi sono recato presso gli uffici tecnici del Comune di Piazza Armerina per richiedere il certificato di destinazione urbanistica per i soli terreni, che mi venne successivamente consegnato in data 26 Luglio 2016, e la documentazione tecnico urbanistica per le abitazioni che mi venne successivamente consegnata in data 6 Settembre 2016.

3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 16/16 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima ed elencati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Immobile 1: appartamento facente parte dell'edificio sito in Barrafranca in Via
San Martino 5-7 P./T.1-2, in C.F. al foglio 15 p.lla 637 sub.1-2;

Immobile 2: terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.T. al foglio 39 p.la 588;

Immobile 3: appartamento sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio 39 p.lla 589;

Immobile 4: 1/12 di terreno sito in Barrafranca, in C.T al foglio 6 p.lla 210;

Immobile 5: 1/12 di terreno sito in Piazza Armerina, in C.T al foglio 77 p.lle 111-237-400-438-439-760;

Immobile 6: appartamento facente parte dell'edificio sito in Barrafranca in Via
Antonello da Messina 40 P./T.-1, in C.F. al foglio 15 p.lla 1326 sub.3;

Immobile 7: terreno sito in Piazza Armerina, in C.T. al foglio 77 p.lla 401-548;

	Immobile 8: garage facente parte dell’edificio sito in Barrafranca in Via San	
	Martino 5-7 P./T.1-2, in C.F. al foglio 15 p.lla 637 sub.1;	
	Immobile 9: appartamento facente parte dell’edificio sito in Barrafranca in Via	
	Angelo Musco 9 P./T.1-2, in C.F. al foglio 15 p.lla 637 sub.2;	
	Immobile 10: 1/2 di un villino sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 759;	
	Immobile 11: 1/12 di un garage sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 761;	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla	
	risposta dei quesiti.	
	4. Risposte ai quesiti.	
	Quesito A: <u>“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed</u>	
	<u>accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo</u>	
	<u>e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati</u>	
	<u>stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;”</u>	
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo	
	effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione che lo	
	scrivente elenca di seguito per comune di appartenenza:	
	COMUNE DI BARRAFRANCA	
	Immobile 1: piena proprietà dell’edificio sito in Barrafranca composto da P./T.1-	
	2, in C.F. al foglio 15 p.lla 637 con il garage, posto al piano terra, con ingresso da	
	Via San Martino identificato come sub.1 cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse,	
	autorimesse (senza fine di lucro)) con superficie catastale di 55 mq., e abitazione,	
	posta ai piani superiori, con ingresso da Via Angelo Musco censita al sub 2 cat.	
	A/4 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) di 7,5 vani catastali;	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f9442de18fe512c31ef410a74



	Questo edificio si trova nel pieno centro storico del Comune di Barrafranca ed è	
	composto da quattro piani fuori terra suddivisi come sopradescritto è confina a	
	Nord con Via Angelo Musco, da cui si accede all'abitazione, a Est con Via San	
	Martino da cui si accede al garage, che risulta confinare con il terrapieno dalla Via	
	Musco, mentre dai restanti due lati confina con proprietà di altre ditte e per quanto	
	riguarda questo immobile si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo sono	
	conformi con quelli dei certificati in atti.	
	Immobile 4: 1/12 di terreno sito in Barrafranca, in C.T al foglio 6 p.lla 210, della	
	superficie complessiva pari a 200 mq. di qualità seminativo ed è ubicato nel centro	
	del paese e si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo sono conformi con	
	quelli dei certificati in atti.	
	Immobile 6: piena proprietà dell'edificio sito in Barrafranca in Via Antonello da	
	Messina 40 P./T.-1, in C.F. al foglio 15 p.lla 1326 sub.3 (Abitazioni di tipo	
	ultrapopolare) di 5 vani catastali;	
	Questo edificio si trova nel pieno centro storico del Comune di Barrafranca ed è	
	composto da due piani fuori terra è confina a Sud-Est con Via Antonello da	
	Messina, da cui al civico 40 si accede all'abitazione, mentre dai restanti tre lati	
	confina con proprietà di altre ditte e per quanto riguarda questo immobile, a parte	
	qualche lieve modifica interna, si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo	
	sono conformi con quelli dei certificati in atti.	
	Invece per quanto riguarda gli immobili identificati sia nell'atto di pignoramento	
	che nell'elenco della presente relazione come immobili <u>n.8-9</u> lo scrivente ha	
	appurato che sono gli stessi degli immobili identificati con il n. <u>1-3</u> motivo per cui	
	da ora in avanti, nella stesura della presente relazione, gli immobili sopraelencati	
	con i n. <u>8-9</u> non saranno più citati.	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f942de18fe512c31ef410a74

COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Tutti gli immobili appresso elencati formati da terreni e abitazioni sono posti a circa 5 Km dal centro abitato del Comune di Barrafranca, sulla strada che porta ad Enna, ma ricadono per intero in territorio comunale del Comune di Piazza Armerina e si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo sono conformi con quelli dei certificati in atti.

Immobile 2: terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.T. al foglio 39 p.lla 588, della superficie complessiva pari a 8.221 mq. di qualità mandorleto;

Immobile 3: appartamento sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio 39 p.lla 589 cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), di 6,5 vani catastali ed è formata da un piano terra e questa abitazione risulta essere ubicata all'interno della particella 588 appena sopraelencata;

Immobile 5: 1/12 di terreno sito in Piazza Armerina, in C.T al foglio 77 p.lle 111-237-400-438-439;

- Part.lla 111 di qualità mandorleto per una superficie di 2.453 mq. e di qualità pascolo per una superficie di 337 mq.;

- Part.lla 237 di qualità mandorleto per una superficie di 8.965 mq. e di qualità uliveto per una superficie di 205 mq.;

- Part.lla 400 di qualità mandorleto per una superficie di 2.506 mq. e di qualità uliveto per una superficie di 1.234 mq.;

Le particelle identificate come 438-439 sono state soppresse e queste hanno originato le seguenti particelle.

- Part.lla 758 di qualità mandorleto per una superficie di 13.888 mq. e di qualità uliveto per una superficie di 1.746 mq.;

- Part.lla 760 di qualità mandorleto per una superficie di 3.842 mq.;



	Immobile 7: terreno sito in Piazza Armerina, in C.T. al foglio 77 p.lla 401-548;	
	Part.lla 401 di qualità mandorleto per una superficie di 330 mq.;	
	Part.lla 548 di qualità mandorleto per una superficie di 10.244 mq. e di qualità	
	uliveto per una superficie di 141 mq.;	
	Immobile 10: villino sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio 77	
	p.lla 759 cat. A/7 (Abitazioni in villini) è composto da due piani fuori terra e un	
	piano seminterrato e si trova ubicato all'interno della particella 758 e per errore	
	nell'atto di pignoramento è stata indicata come ½ la quota di appartenenza al	
	debitore esecutato quando in realtà la quota appartenente è pari a 1/12;	
	Immobile 11: 1/12 di un garage sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 761 composto da un piano terra ed è attualmente destinato a	
	scuderie e si trova ubicato all'interno della particella 760.	
	Quesito B: <u>“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il</u>	
	<u>regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in</u>	
	<u>comproprietà o meno con altri soggetti”;</u>	
	Gli immobili contrassegnati con i n.1-6, ubicati in Comune di Barrafranca, e quelli	
	identificati con i n. 2-3-7, ubicati in Comune di Piazza Armerina, appartengono in	
	piena ed esclusiva proprietà al debitore esecutato, mentre tutti gli altri immobili	
	oggetto della presente procedura appartengono per la quota di 1/12 al debitore	
	esecutato e per la restante quota pari ad 11/12 ad altri proprietari non interessati	
	dalla procedura.	
	Quesito C: <u>“accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle</u>	
	<u>trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento</u>	
	COMUNE DI BARRAFRANCA	
	Immobile 1: l'edificio sito in Barrafranca composto da P./T.1-2, in C.F. al foglio	

	15 p.lla 637 con il garage identificato come sub.1 cat. C/6 (Stalle, scuderie,	
	rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)) e abitazione, censita al sub 2 cat. A/4	
	(Abitazioni di tipo ultrapopolare), risulta giungere al debitore esecutato con atto di	
	compravendita, a rogito del Notaio G. Brucia, del 07/09/1983 e trascritto il	
	26/09/1983 ai nn.7800/8394.	
	<u>Immobile 4:</u> 1/12 di terreno sito in Barrafranca, in C.T al foglio 6 p.lla 210, della	
	superficie complessiva pari a 200 mq. di qualità seminativo risulta giungere al	
	debitore esecutato in virtù della sentenza di omologazione concordato fallimentare	
	del 18/01/2000 presso il Tribunale di Enna e trascritto il 18/05/2000 ai nn.	
	4231/4672.	
	<u>Immobile 6:</u> l'edificio sito in Barrafranca in Via Antonello da Messina 40 P./T.-1,	
	in C.F. al foglio 15 p.lla 1326 sub.3 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) di 5 vani	
	catastali risulta giungere al debitore esecutato in virtù della sentenza di	
	omologazione concordato fallimentare del 18/01/2000 presso il Tribunale di Enna	
	e trascritto il 18/05/2000 ai nn. 4231/4672.	
	COMUNE DI PIAZZA ARMERINA	
	<u>Immobile 2:</u> terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.T. al foglio 39	
	p.lla 588, della superficie complessiva pari a 8.221 mq. di qualità mandorleto	
	risulta giungere al debitore esecutato con atto di compravendita, a rogito del	
	Notaio S. Catti, del 02/02/1999 e trascritto il 11/02/1999 ai nn.957/1067.	
	<u>Immobile 3:</u> appartamento sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio	
	39 p.lla 589 cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), risulta giungere al debitore	
	esecutato con atto di compravendita, a rogito del Notaio S. Catti, del 02/02/1999 e	
	trascritto il 11/02/1999 ai nn.957/1067.	
	<u>Immobile 5:</u> 1/12 di terreni siti in Piazza Armerina, in C.T al foglio 77 p.lle 111-	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f9f42de18fe512c31ef410a74

	237-400-758-760 risultano giungere al debitore esecutato in virtù della sentenza di	
	omologazione concordato fallimentare del 18/01/2000 presso il Tribunale di Enna	
	e trascritto il 18/05/2000 ai nn. 4231/4672.	
	<u>Immobile 7:</u> terreni siti in Piazza Armerina, in C.T. al foglio 77 p.lla 401-548	
	risultano giungere al debitore esecutato in virtù della sentenza di homologazione	
	concordato fallimentare del 18/01/2000 presso il Tribunale di Enna e trascritto il	
	18/05/2000 ai nn. 4231/4672.	
	<u>Immobile 10:</u> 1/12 di un villino sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 759 cat. A/7 (Abitazioni in villini) risulta giungere al debitore	
	esecutato in virtù della sentenza di homologazione concordato fallimentare del	
	18/01/2000 presso il Tribunale di Enna e trascritto il 18/05/2000 ai nn. 4231/4672.	
	<u>Immobile 11:</u> 1/12 di un garage sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 761 risulta giungere al debitore esecutato in virtù della sentenza di	
	omologazione concordato fallimentare del 18/01/2000 presso il Tribunale di Enna	
	e trascritto il 18/05/2000 ai nn. 4231/4672.	
	<u>Quesito D:</u> <i>“precisi, se del caso , la impossibilità di procedere a un completo</i>	
	<i>accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la</i>	
	<i>documentazione mancante;</i>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	<u>Quesito E:</u> <i>“accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,</i>	
	<i>provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni</i>	
	<i>necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di</i>	
	<i>difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o</i>	
	<i>redazione;</i>	

	Tutti i terreni risultano regolarmente censiti in C.T. mentre per quel che riguarda le	
	abitazioni risultano si regolarmente censiti in C.F. ma si sono riscontrate delle	
	difformità interne tra le planimetrie catastali reperite e lo stato di fatto motivo per	
	cui lo scrivente ha ritenuto opportuno e necessario la redazione delle nuove	
	planimetrie conformi allo stato di fatto sopra tutto per quel che riguarda l'edificio	
	sito in Barrafranca in Via Antonello da Messina 40 P./T.-1, in C.F. al foglio 15	
	p.lla 1326 sub.3 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) di 5 vani.	
	Quesito F: <u>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u>	
	<u>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</u>	
	<u>cancellare con il decreto di trasferimento”;</u>	
	Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è emerso che sugli	
	immobili gravano, le formalità (iscrizioni, trascrizioni), da cancellare con il decreto	
	di trasferimento:	
	<u>Immobile 1:</u> appartamento facente parte dell'edificio sito in Barrafranca in Via	
	San Martino 5-7 P./T.1-2, in C.F. al foglio 15 p.lla 637 sub.1-2;	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.7285/1242 del 03/07/2007</u> ipoteca volontaria derivante da	
	concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/06/2007;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.10759/1136 del 03/12/2010</u> ipoteca volontaria derivante da	
	concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/12/2010;	
	3. <u>ISCRIZIONE nn.9003/485 del 11/12/2014</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/09/2014 – Giudice di Pace di Ragusa;	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.3744/216 del 14/05/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 06/02/2015;	
	5. <u>TRASCRIZIONE nn.1456/1233 del 16/03/2016</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 12/02/2016;	

	Immobile 2: terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.T. al foglio 39	
	p.lla 588;	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.9003/485 del 11/12/2014</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/09/2014 – Giudice di Pace di Ragusa;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.3744/216 del 14/05/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 06/02/2015;	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn.7945/6448 del 02/11/2015</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 03/10/2015;	
	4. <u>TRASCRIZIONE nn.1456/1233 del 16/03/2016</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 12/02/2016;	
	Immobile 3: appartamento sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio	
	39 p.lla 589;	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.9003/485 del 11/12/2014</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/09/2014 – Giudice di Pace di Ragusa;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.3744/216 del 14/05/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 06/02/2015;	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn.1456/1233 del 16/03/2016</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 12/02/2016;	
	Immobile 4: 1/12 di terreno sito in Barrafranca, in C.T al foglio 6 p.lla 210;	
	1. <u>TRASCRIZIONE nn.9384/8199 del 18/11/1992</u> nascente da atto giudiziario –	
	sequestro giudiziario del 21/09/1992;	
	Annotazione n.290 del 01/07/1995 (Restrizione di beni);	
	Annotazione n.592 del 16/06/2007 (Restrizione di beni);	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn.4019/3575 del 11/06/1998</u> nascente da atto giudiziario –	
	Sentenza dichiarativa di fallimento del 27/05/1998;	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f9f42de18fe512c31ef410a74

	3. <u>TRASCRIZIONE nn.1456/1233 del 16/03/2016</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 12/02/2016;	
	Immobile 6: appartamento facente parte dell'edificio sito in Barrafranca in Via	
	Antonello da Messina 40 P./T.-1, in C.F. al foglio 15 p.lla 1326 sub.3;	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.9003/485 del 11/12/2014</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/09/2014 – Giudice di Pace di Ragusa;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.3744/216 del 14/05/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 06/02/2015;	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn.7945/6448 del 02/11/2015</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 03/10/2015;	
	4. <u>TRASCRIZIONE nn.1456/1233 del 16/03/2016</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 12/02/2016;	
	Immobile 7: terreno sito in Piazza Armerina, in C.T. al foglio 77 p.lla 401-548;	
	1. <u>TRASCRIZIONE nn.4019/3575 del 11/06/1998</u> nascente da atto giudiziario –	
	Sentenza dichiarativa di fallimento del 27/05/1998;	
	Annotazione n.464 del 23/11/2000 (Cancellazione);	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn.4672/4231 del 18/05/2000</u> nascente da atto giudiziario –	
	Sentenza di omologazione concordato fallimentare del 18/01/2000;	
	3. <u>ISCRIZIONE nn.8308/1511 del 30/07/2004</u> ipoteca legale derivante da ipoteca	
	ai sensi dell'art. 77del D.P.R. 602/73 del 16/07/2004;	
	Annotazione n.654 del 01/07/2006 (Cancellazione totale);	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.9003/485 del 11/12/2014</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/09/2014;	
	5. <u>ISCRIZIONE nn.3744/216 del 14/05/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 06/02/2015;	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f9442de18fe512c31ef410a74

	6. <u>TRASCRIZIONE nn.1456/1233 del 16/03/2016</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 12/02/2016;	
	Inoltre sulla sola particella 401 grava:	
	<u>TRASCRIZIONE nn.7945/6448 del 02/11/2015</u> nascente da atto di pignoramento	
	immobiliare del 03/10/2015;	
	Immobile 10: 1/12 di un villino sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 759;	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.9003/485 del 11/12/2014</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/09/2014 – Giudice di Pace di Ragusa;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.3744/216 del 14/05/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 06/02/2015;	
	Immobile 11: 1/12 di un garage sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 761;	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.9003/485 del 11/12/2014</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 25/09/2014 – Giudice di Pace di Ragusa;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.3744/216 del 14/05/2015</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 06/02/2015;	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn.1456/1233 del 16/03/2016</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobiliare del 12/02/2016;	
	Quesito G: “ <u>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</u>	
	<u>destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento</u>	
	<u>urbanistico comunale vigente</u> ”;	
	COMUNE DI BARRAFRANCA	
	Immobile 4: 1/12 di terreno sito in Barrafranca, in C.T al foglio 6 p.lla 210, della	
	superficie complessiva pari a 200 mq. di qualità seminativo ricadono in zona B di	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74



completamento è questo si evince dal certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato.

COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Immobile 2: terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.T. al foglio 39 p.lla 588, della superficie complessiva pari a 8.221 mq. di qualità mandorleto.

Immobile 5: 1/12 di terreni siti in Piazza Armerina, in C.T al foglio 77 p.lle 111-237-400-438-439-758-760.

Immobile 7: terreni siti in Piazza Armerina, in C.T. al foglio 77 p.lla 401-548.

Tutti i terreni ubicati nel Comune di Piazza Armerina ricadono in zona E (verde agricolo) è questo si evince dal certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato.

Per quanto riguarda i fabbricati lo scrivente non ritiene necessaria la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito H : “accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di ablazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

	<i>corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che</i>	
	<i>l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si</i>	
	<i>trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28</i>	
	<i>febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente</i>	
	<i>della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento</i>	
	<i>del titolo in sanatoria”;</i>	
	COMUNE DI BARRAFRANCA	
	<u>Immobile 1:</u> l’edificio sito in Barrafranca composto da P./T.1-2, in C.F. al foglio	
	15 p.lla 637 con il garage identificato come sub.1 cat. C/6 (Stalle, scuderie,	
	rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)) e abitazione, censita al sub 2 cat. A/4	
	(Abitazioni di tipo ultrapopolare) risulta essere stato realizzato con concessione	
	edilizia 32/87, pratica 295/1987, rilasciata dal Comune di Barrafranca e per lo	
	stesso era stata richiesta in data 02/03/2007 l’abitabilità che allo stato attuale non	
	risulta essere stata rilasciata in quanto era stata richiesta, da parte dell’ufficio	
	tecnico, una integrazione.	
	<u>Immobile 6:</u> per l’edificio sito in Barrafranca in Via Antonello da Messina 40	
	P./T.-1, in C.F. al foglio 15 p.lla 1326 sub.3 (Abitazioni di tipo ultrapopolare),	
	dopo continue ricerche fatte presso gli uffici tecnici del Comune di Barrafranca,	
	non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione che ne accerti la	
	conformità urbanistico-edilizia ma a parere dello scrivente può essere	
	regolarmente commercializzata in quanto le opere di costruzione, hanno	
	presumibilmente avuto inizio anteriormente al 1 Settembre 1967.	
	COMUNE DI PIAZZA ARMERINA	
	<u>Immobile 3:</u> l’appartamento sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 39 p.lla 589 cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile) risulta essere stato realizzato	

	con concessione edilizia 12/2001, pratica 32/2000, rilasciata dal Comune di Piazza	
	Armerina.	
	Immobile 10: per il villino sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio	
	77 p.lla 759 cat. A/7 (Abitazioni in villini) risulta essere stata presentata una	
	richiesta di concessione edilizia in sanatoria con prot. 5776 del 06/06/1994 ed allo	
	stato attuale non ancora esitata per mancanza delle integrazioni richieste	
	dall'Ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina.	
	Quesito I: <u>“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico</u>	
	<u>e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il di diritto sul bene del</u>	
	<u>debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;</u>	
	Tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare non risultano	
	essere gravati da censo, livello o uso civico.	
	Quesito L: <u>“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di</u>	
	<u>manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo</u>	
	<u>debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli</u>	
	<u>ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali</u>	
	<u>procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;</u>	
	Non risultano esserci spese fisse di gestione o di manutenzione o eventuali spese	
	straordinarie ed inoltre tutti i fabbricati sono indipendenti e non fanno parte di	
	nessun condominio.	
	Quesito M: <u>“accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di</u>	
	<u>prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità</u>	
	<u>immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto</u>	
	<u>legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni”;</u>	
	Lo scrivente non ha potuto accertarsi degli indici di prestazione energetica	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74

	dell'involucro e globale degli edifici in quanto tutti gli immobili risultano essere	
	privi degli <u>attestati di prestazione energetica</u> motivo per cui si è provveduto alla sua	
	redazione.	
	Quesito N: <u>“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o</u>	
	<u>locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di</u>	
	<u>registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un</u>	
	<u>giudizio in corso per il rilascio”</u> ;	
	Tutti gli immobili oggetto della procedura risultano essere occupati dal debitore	
	esecutato e dagli altri comproprietari a parte l’immobile contrassegnato con il n.6	
	che risulta essere non occupato e l’immobile n.1 che risulta saltuariamente	
	occupato.	
	Quesito O: <u>“evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare</u>	
	<u>indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio,</u>	
	<u>negozio; terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano;</u>	
	<u>fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un</u>	
	<u>interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno eli</u>	
	<u>costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici,</u>	
	<u>alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)</u>	
	<u>”.</u>	
	COMUNE DI BARRAFRANCA	
	Immobile 1: piena proprietà dell’edificio sito in Barrafranca composto da P./T.1-	
	2, in C.F. al foglio 15 p.lla 637 con il garage, posto al piano terra, con ingresso da	
	Via San Martino identificato come sub.1 cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse,	
	autorimesse (senza fine di lucro)) con superficie catastale di 55 mq., e abitazione,	

	posta ai piani superiori, con ingresso da Via Angelo Musco censita al sub 2 cat.	
	A/4 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) di 7,5 vani catastali;	
	Lo stabile si trova nel pieno centro storico del Comune di Barrafranca ed è	
	composto da quattro piani fuori terra suddivisi come sopradescritto è confina a	
	Nord con Via Angelo Musco, da cui si accede all'abitazione, a Est con Via San	
	Martino da cui si accede al garage, che risulta confinare con il terrapieno dalla Via	
	Musco, mentre dai restanti due lati confina con proprietà di altre ditte, ed è stato	
	edificato intorno ai primi anni 90 con struttura in c.a., che non presenta visibili	
	modifiche strutturali ne altre modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si	
	presenta intonacato e in un buono stato di conservazione, a parte i sottoballatoi che	
	risultano leggermente deteriorati, mentre i serramenti dell'appartamento realizzati	
	in metallo sia dalla parte interna che da quella esterna si presentano anch'essi in un	
	buono stato di conservazione.	
	Al garage, posto come detto al piano terra, vi si accede attraverso un portone in	
	ferro da Via San Martino è presenta una superficie lorda totale complessiva pari a	
	54,40 mq. ed un'altezza netta di 2,60 m., da cui attraverso una piccola rampa di	
	scale si accede all'abitazione sovrastante, e per la destinazione a cui è adibito si	
	presenta in un discreto stato di conservazione.	
	Alla abitazione sovrastante, che al piano terra presenta una superficie lorda totale	
	complessiva pari a 67,20 mq. ed un'altezza di 3,00 m., si accede, oltre che	
	dall'interno del garage, da Via Angelo Musco attraverso una porta che immette	
	direttamente in un ingresso di circa 14,30 mq. e alla fine di questo lungo ingresso	
	si accede alla destra di esso ad un'ampissima cucina soggiorno, con adiacente ad	
	essa un bagno di 3,90 mq. posto dirimpetto alle scale che conducono al garage	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74



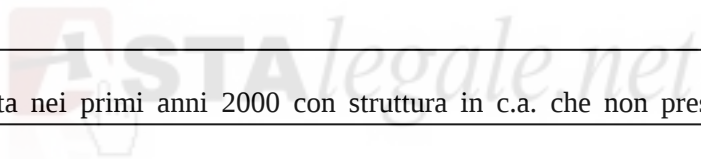
	sottostante, mentre proprio di fronte all'ingresso è posta la scala, di forma	
	quadrangolare, che conduce ai piani superiori.	
	Il primo piano dell'edificio, che presenta una superficie lorda totale complessiva	
	pari a 58,45 mq. ed un'altezza di 3,00 m., è composto da un disimpegno di 6,90	
	mq., posto alla fine della rampa di scale, che immette in senso orario agli ambienti	
	del piano composto da uno studio di 9,30 mq., un bagno di 5,55 mq., e due camere	
	da letto di rispettivamente 14,80 mq. la prima e di 8,80 mq. la seconda ed infine il	
	terzo piano comprende una camera da letto di 10,60 mq., un bagno di 3,00 mq. ed	
	un'ampia terrazza di 42,00 mq.	
	L'immobile, anche se risulta essere saltuariamente abitato, nel suo complesso si	
	presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto riguarda la	
	pavimentazione, di buona fattura quella della scala, che per i rivestimenti delle	
	pareti e dei soffitti ed anche per quanto riguarda la piastrellatura dei bagni, a parte	
	quello del secondo piano, che della cucina motivo per cui quindi, l'immobile	
	oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura buono e sicuramente in	
	media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	<u>Immobile 4:</u> 1/12 di terreno sito in Barrafranca, in C.T al foglio 6 p.lla 210, della	
	superficie complessiva pari a 200 mq. di qualità seminativo ed è ubicato nel centro	
	del paese è presenta una forma squadrata regolare ed allo stato attuale si presenta	
	totalmente incolto ed abbandonato.	
	<u>Immobile 6:</u> piena proprietà dell'edificio sito in Barrafranca in Via Antonello da	
	Messina 40 P./T.-1, in C.F. al foglio 15 p.lla 1326 sub.3 (Abitazioni di tipo	
	ultrapopolare) di 5 vani catastali;	
	Lo stabile si trova nel pieno centro storico del Comune di Barrafranca ed è	
	composto da due piani fuori terra è confina a Sud-Est con Via Antonello da	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f9f42de18fe512c31ef410a74

	Messina, da cui al civico 40 si accede all'abitazione, mentre dai restanti tre lati	
	confina con proprietà di altre ditte, ed è stato edificato intorno ai primi anni 60 con	
	struttura in muratura, che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre	
	modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un	
	mediocre stato di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento realizzati in	
	alluminio solo dalla parte esterna si presentano anch'essi in un mediocre stato di	
	conservazione.	
	Il piano terra presenta una superficie lorda totale complessiva pari a 60,60 mq. ed	
	un'altezza di 3,00 m. e vi si accede da Via Antonello da Messina attraverso una	
	porta, che immette direttamente in un ingresso di circa 11,25 mq., di fronte alla	
	quale è posta una rampa di scale che conduce al primo piano e sotto di essa si	
	trovano ubicati un piccolo ripostiglio ed un bagno di 4,40 mq., mentre sul lato	
	sinistro dell'ingresso è posta una cucina soggiorno di 25,40 mq.	
	Il primo piano è invece composto da un grande ripostiglio di 8,00 mq. una camera	
	da letto di 17,00 mq. e un bagno di 3,40 mq. oltre ad un'altra camera da letto di	
	7,80 mq.	
	L'immobile, che risulta essere inabitato, nel suo complesso si presenta in uno	
	scarso stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione per i	
	rivestimenti delle pareti e dei soffitti ed anche per quanto riguarda la piastrellatura	
	dei bagni ed inoltre risulta essere totalmente privo di infissi interni motivo per cui	
	quindi, l'immobile oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura scarso e	
	sicuramente inferiore alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	COMUNE DI PIAZZA ARMERINA	
	Immobile 2: terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.T. al foglio 39	
	p.lla 588, della superficie complessiva pari a 8.221 mq. di qualità mandorleto;	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74

	Questo appezzamento di terreno si trova ubicato nel territorio comunale di Piazza	
	Armerina, ma dista appena circa 5 Km dal centro di Barrafranca, e vi si accede	
	comodamente attraverso delle piccole stradelle rurali ben tenute ed il terreno	
	risulta essere pianeggiante è ben coltivato.	
	Immobile 3: l'appartamento sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 39 p.lla 589 cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), di 6,5 vani catastali ed è	
	ubicato all'interno della particella 588 appena sopraelencata ed è costituito da una	
	villetta unifamiliare a un piano con circostante terreno pertinenziale, la particella	
	588, e vi si accede attraverso un cancello pedonale e carrabile automatico e dopo	
	l'ingresso del cancello si percorre un breve tratto di strada per poi fermarsi dinanzi	
	ad un'area pavimentata e con un piccolo portico da cui si accede all'interno della	
	villetta.	
	La villetta, edificata nei primi anni 2000 con struttura in c.a. che non presenta	
	visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di rilevanza statica, è composta da	
	un piano terra e da un punto di vista estetico architettonico il prospetto si presenta,	
	così come gli infissi esterni, in un buono stato di conservazione così come l'esterno	
	che risulta essere ben curato e nella parte che da all'interno della villa si riscontra	
	la presenza di una bella piscina immersa nel verde è circondata da alberi di ulivo.	
	La villetta, presenta una superficie lorda totale complessiva di 160,00 mq. con una	
	superficie porticata di 63,00 mq. e vi si accede dall'ingresso principale, posto di	
	fronte l'ingresso carrabile della villa, e da un altro ingresso che da direttamente sul	
	retro della villa, dove è ubicata la piscina, ed è formata da un'ampissima cucina	
	soggiorno di 60,00 mq., in cui è presente anche un bagno di circa 10,00 mq., e da	
	questa attraverso tre gradini di forma arrotondata si accede alla zona notte che	
	presenta in senso orario quattro camere da letto, separate da un disimpegno di 4,80	



Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74



	mq., di rispettivamente 16,25 mq. la prima, 15,30 mq. la seconda, 14,10 mq. la	
	terza e 13,50 mq. la quarta.	
	L'immobile, data la tipologia con le caratteristiche descritte, si presenta in un	
	ottimo stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione che per i	
	rivestimenti delle pareti e dei soffitti ed anche per quanto riguarda la piastrellatura	
	del bagno che della cucina motivo per cui quindi, l'immobile oggetto di stima, si	
	distingue per un livello di rifinitura ottimo e sicuramente leggermente superiore	
	alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Immobile 5: 1/12 di terreno sito in Piazza Armerina, in C.T al foglio 77 p.lle 111-	
	237-400-758-760;	
	Part.lla 111 di qualità mandorleto per una superficie di 2.453 mq. e di qualità	
	pascolo per una superficie di 337 mq.;	
	Part.lla 237 di qualità mandorleto per una superficie di 8.965 mq. e di qualità	
	uliveto per una superficie di 205 mq.;	
	Part.lla 400 di qualità mandorleto per una superficie di 2.506 mq. e di qualità	
	uliveto per una superficie di 1.234 mq.;	
	Part.lla 758 di qualità mandorleto per una superficie di 13.888 mq. e di qualità	
	uliveto per una superficie di 1.746 mq.;	
	Part.lla 760 di qualità mandorleto per una superficie di 3.842 mq.;	
	Queste particelle di terreno, della superficie totale di 35176 mq tutte contigue tra	
	di loro, si trovano ubicate nel territorio comunale di Piazza Armerina, ma distano	
	appena circa 5 Km dal centro di Barrafranca sulla strada che porta in direzione	
	Pergusa, e vi si accede comodamente attraverso delle piccole stradelle rurali ben	
	tenute ed il terreno risulta essere pianeggiante è ben coltivati con parte	
	predominante a mandorleto e parte ad uliveto.	

Immobile 7: terreno sito in Piazza Armerina, in C.T. al foglio 77 p.lla 401-548;

- Part.lla 401 di qualità mandorleto per una superficie di 330 mq.;

- Part.lla 548 di qualità mandorleto per una superficie di 10.244 mq. e di qualità uliveto per una superficie di 141 mq.;

Queste due particelle di terreno, della superficie totale di 10.715 mq contigue tra di loro, si trovano ubicate nel territorio comunale di Piazza Armerina, ma distano appena circa 5 Km dal centro di Barrafranca sulla strada che porta in direzione Pergusa, e vi si accede comodamente attraverso delle piccole stradelle rurali ben tenute e risultano essere pianeggianti e ben coltivate con parte predominante a mandorleto e parte ad uliveto.

Immobile 10: 1/12 del villino, sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio 77 p.lla 759 cat. A/7 (Abitazioni in villini), è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, e si trova ubicato all'interno della particella 758, ed è stato edificato nei primi anni 90 con struttura in c.a. che non presenta visibili modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica, e da un punto di vista estetico architettonico il prospetto si presenta, anche per via della copertura a falde particolare, così come gli infissi esterni in un buono stato di conservazione.

Il villino presenta un piano seminterrato, confinante da tre lati con il terrapieno, della superficie lorda totale complessiva di 69,00 mq. ed un'altezza netta di 2,60 m adibito parte a garage, a cui vi si accede attraverso un ampio portone in ferro, e parte a ripostiglio e da cui, attraverso una rampa di scala a chiocciola, si accede direttamente alla cucina posta a piano terra.

Al piano terra, che presenta una superficie lorda totale complessiva di 205,00 mq.
con una superficie di 101,25 mq. divisa tra portici e terrazze ed un'altezza netta dal
pavimento di 2,90 m ,vi si accede, oltre che dal garage, dall'ingresso principale che

	si presenta rialzato rispetto al piano di campagna di circa 80 cm. permettendo così	
	di avere delle parti finestrate al piano seminterrato.	
	Accedendo al piano terra ci si immette in un disimpegno di 15,80 mq. che rivela	
	alla sua sinistra uno ampissimo salone di 103,00 mq. e alla sua destra si ha	
	l'accesso alla cucina soggiorno di 38,00 mq., in cui è contenuta la scala a	
	chiocciola che conduce al piano seminterrato, mentre di fronte è posta una rampa di	
	scaie, che conduce al secondo piano, dietro e sotto la quale sono ubicati un	
	ripostiglio di 1,70 mq., una lavanderia di 3,65 mq. ed un bagno di 5,40 mq.	
	Il piano primo, che presenta una superficie lorda totale complessiva di 213,00 mq.	
	con una superficie di 25,20 mq. divisa tra terrazza e balconi ed un'altezza netta dal	
	pavimento che dato il tetto a falde spioventi varia di stanza in stanza, è interamente	
	destinato a zona notte con una parte di camere da letto, poste alla destra del	
	disimpegno, di rispettivamente 20,25 la prima e di 20,10 la seconda con annesso un	
	ripostiglio di 16,00 mq. e, poste alla sinistra del disimpegno, un'altra parte di	
	camere da letto con in sequenza oraria una prima di 19,75 mq., con all'interno un	
	bagno di 4,30 mq., una seconda di 20,50 mq. con adiacente un bagno di 6,40 mq.,	
	una terza di 20,20 mq. ed infine una quarta di 18,25 mq. oltre a segnalare anche la	
	presenza di una terrazza di 15,20 mq. posta di fronte il disimpegno e dietro di esso	
	la presenza di un bagno di 9,30 mq.	
	L'immobile, data la tipologia con le caratteristiche descritte, si presenta in un	
	ottimo stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione che per i	
	rivestimenti delle pareti e dei soffitti ed anche per quanto riguarda la piastrellatura	
	dei bagni che della cucina motivo per cui quindi, l'immobile oggetto di stima, si	
	distingue per un livello di rifinitura ottimo e sicuramente leggermente superiore	
	alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.	

	Immobile 11: 1/12 di un garage sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 761 composto da un piano terra, ubicato poco distante	
	dall'immobile 10, ed è attualmente destinato a scuderie e si trova ubicato	
	all'interno della particella 760 e presenta una superficie di 147,00 mq. con	
	copertura a falda con altezze variabili dai 4,00 m ai 2,10 m e per la destinazione a	
	cui è adibito si presenta in un discreto stato di conservazione.	
	Quesito P: <u>"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali</u>	
	<u>prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta</u>	
	<u>giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta</u>	
	<u>minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria";</u>	
	Procedo ad un'analisi dettagliata e stima di tutti gli immobili oggetto della presente	
	relazione.	
	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	
	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.	
	Per effettuare le valutazione di mercato di tutti gli immobili si è tenuto conto quindi	
	di quanto ampiamente esposto al <i>quesito l</i> ;	
	COMUNE DI BARRAFRANCA	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74

	Immobile 1: piena proprietà dell’edificio sito in Barrafranca composto da P./T.1-	
	2, in C.F. al foglio 15 p.lla 637 con il garage, posto al piano terra, con ingresso da	
	Via San Martino identificato come sub.1 cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse,	
	autorimesse (senza fine di lucro)) con superficie catastale di 55 mq. e abitazione,	
	posta ai piani superiori, con ingresso da Via Angelo Musco censita al sub 2 cat.	
	A/4 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) di 7,5 vani catastali;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell’immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a € 770,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna e del 30% della superficie dei balconi e terrazza) e	
	pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell’immobile 1 è pari a	
	<u>770,00 €/mq x [67,20 mq. + 58,45 mq. + 26,70 mq. + 0,3 x (12,50 mq. + 42,00</u>	
	<u>mq.) = 168,70 mq.] = 130.000,00 €</u> diconsi <i>Euro Centotrentamila/00</i> a cui va	
	aggiunto il valore del garage pari a <u>375,00 €/mq x 53,45 mq. = 20.000,00 €</u> diconsi	
	<i>Euro Ventimila/00</i> per cui il valore totale dell’immobile 1 è pari a <u>150.000,00 €</u>	
	diconsi <i>Euro Centocinquantamila/00</i> .	
	Immobile 4: 1/12 di terreno sito in Barrafranca, in C.T al foglio 6 p.lla 210, della	
	superficie complessiva pari a 200 mq. di qualità seminativo;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell’immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a € 96,00 al metro quadrato di superficie e pertanto, tenuto conto	
	delle premesse, il valore stimato dell’immobile 4 è pari a <u>96,00 €/mq x 200 mq. =</u>	
	<u>19.200,00 €</u> diconsi <i>Euro Diciannovemiladuecento/00</i> .	

	Immobile 6: piena proprietà dell’edificio sito in Barrafranca in Via Antonello da	
	Messina 40 P./T.-1, in C.F. al foglio 15 p.lla 1326 sub.3 (Abitazioni di tipo	
	ultrapopolare) di 5 vani catastali;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell’immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a € 300,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna e del 30% della superficie del balcone) e pertanto,	
	tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell’immobile 6 è pari a 300,00 €/mq	
	x (60,60 mq. + 53,80 mq. + 0,3 x 6,70 mq.) = 116,41 mq. = 35.000,00 € diconsi	
	<i>Euro Trentacinquemila/00.</i>	
	COMUNE DI PIAZZA ARMERINA	
	Immobile 2: terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.T. al foglio 39	
	p.lla 588, della superficie complessiva pari a 8.221 mq. di qualità mandorleto;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell’immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a € 1,20 al metro quadrato di superficie e pertanto, tenuto conto delle	
	premesse, il valore stimato dell’immobile 2 è pari a 1,20 €/mq x 8221 mq. =	
	10.000,00 € diconsi <i>Euro Diecimila/00.</i>	
	Immobile 3: appartamento sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio	
	39 p.lla 589 cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), di 6,5 vani catastali;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell’immobile in questione hanno un valore di	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18be512c31ef410a74



	mercato pari a € 985,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna e del 20% della superficie del portico esterno) e	
	pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'immobile 3 è pari a	
	<u>985,00 €/mq x (160,00 mq. + 0,2 x 61,35 mq.) = 172,30 mq. = 170.000,00 €</u>	
	diconsi <i>Euro Centosettantamila/00</i> in cui si è tenuto conto anche del valore della	
	piscina esterna.	
	<u>Immobile 5:</u> 1/12 di terreno sito in Piazza Armerina, in C.T al foglio 77 p.lle 111-	
	237-400-758-760 della superficie totale di 35176 mq;	
	• Part.lla 111 di qualità mandorleto per una superficie di 2.453 mq. e di qualità	
	pascolo per una superficie di 337 mq.;	
	• Part.lla 237 di qualità mandorleto per una superficie di 8.965 mq. e di qualità	
	uliveto per una superficie di 205 mq.;	
	• Part.lla 400 di qualità mandorleto per una superficie di 2.506 mq. e di qualità	
	uliveto per una superficie di 1.234 mq.;	
	• Part.lla 758 di qualità mandorleto per una superficie di 13.888 mq. e di qualità	
	uliveto per una superficie di 1.746 mq.;	
	• Part.lla 760 di qualità mandorleto per una superficie di 3.842 mq.;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a € 1,20 al metro quadrato di superficie e pertanto, tenuto conto delle	
	premesse, il valore stimato dell'immobile 5 è pari a <u>1,20 €/mq x 35.176 mq. =</u>	
	<u>42.000,00 €</u> diconsi <i>Euro Quarantaduemila/00</i> .	
	<u>Immobile 7:</u> terreno sito in Piazza Armerina, in C.T. al foglio 77 p.la 401-548 per	
	una superficie totale di 10.715 mq.;	

	Part.lla 401 di qualità mandorleto per una superficie di 330 mq.;	
	Part.lla 548 di qualità mandorleto per una superficie di 10.244 mq. e di qualità	
	uliveto per una superficie di 141 mq.;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <u>€ 1,20</u> al metro quadrato di superficie e pertanto, tenuto conto delle	
	premesse, il valore stimato dell'immobile 4 è pari a <u>1,20 €/mq x 10175 mq. =</u>	
	<u>13.000,00 €</u> diconsi <i>Euro Tredicimila/00.</i>	
	<u>Immobile 10:</u> 1/12 villino sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio	
	77 p.lla 759 cat. A/7 (Abitazioni in villini) è composto da due piani fuori terra e un	
	piano seminterrato;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <u>€ 765,00</u> al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna e del 20% della superficie del seminterrato oltre a	
	quella dei balconi e terrazza e del portico) e pertanto, tenuto conto delle premesse,	
	il valore stimato dell'immobile 10 è pari a <u>765,00 €/mq x [205,00 mq. + 213,00</u>	
	<u>mq. + 0,2 x (69,00 mq. + 101,25 mq. + 25,20 mq.)] = 457,09 mq. = 350.000,00 €</u>	
	diconsi <i>Euro Trecentocinquantamila/00.</i>	
	<u>Immobile 11:</u> 1/12 di un garage sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al	
	foglio 77 p.lla 761;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	

	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a € 325,00 al metro quadrato di superficie lorda e pertanto, tenuto	
	conto delle premesse, il valore stimato dell'immobile 11 è pari a 325,00 €/mq x	
	147,00 mq. = 48.000,00 € diconsi <i>Euro Quarantottomila/00</i> .	
	Quesito Q: <u>“indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più</u>	
	<u>lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di</u>	
	<u>vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione</u>	
	<u>del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”:</u>	
	Lo scrivente ha individuato sei possibili lotti separandoli per comune di	
	appartenenza, per le singole proprietà del debitore esecutato ed infine ha accorpato	
	le abitazioni ubicate in campagna con i terreni circostanti.	
	COMUNE DI BARRAFRANCA	
	LOTTO A	
	Immobile 1: piena proprietà dell'edificio sito in Barrafranca composto da P./T.12,	
	in C.F. al foglio 15 p.lla 637 con il garage, posto al piano terra, con ingresso da Via	
	San Martino identificato come sub.1 cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	
	(senza fine di lucro)) con superficie catastale di 55 mq., e abitazione, posta ai piani	
	superiori, con ingresso da Via Angelo Musco censita al sub 2 cat. A/4 (Abitazioni	
	di tipo ultrapopolare) di 7,5 vani catastali e il valore totale del lotto è pari a	
	150.000,00 € diconsi <i>Euro Centocinquantamila/00</i> .	
	LOTTO B	
	Immobile 6: piena proprietà dell'edificio sito in Barrafranca in Via Antonello da	
	Messina 40 P./T.-1, in C.F. al foglio 15 p.lla 1326 sub.3 (Abitazioni di tipo	
	ultrapopolare) di 5 vani catastali e il valore totale del lotto è pari a 35.000,00 €	
	diconsi <i>Euro Trentacinquemila/00</i> .	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74



LOTTO C

Immobile 4: 1/12 di terreno sito in Barrafranca, in C.T al foglio 6 p.lla 210, della superficie complessiva pari a 200 mq. di qualità seminativo e il valore totale del lotto è pari a **19.200,00 €** diconsi *Euro Diciannovemiladuecento/00*.

COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

LOTTO D

Immobile 2: terreno sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.T. al foglio 39 p.lla 588, della superficie complessiva pari a 8.221 mq. di qualità mandorleto;

Immobile 3: appartamento sito in Piazza Armerina, C.da Friddani in C.F. al foglio 39 p.lla 589 cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), di 6,5 vani catastali.

Il valore totale del lotto è pari a **180.000,00 €** diconsi *Euro Centottantamila/00*.

LOTTO E

Immobile 5: 1/12 di terreno sito in Piazza Armerina, in C.T al foglio 77 p.lle 111-237-400-438-439-758-760;

- Part.lla 111 di qualità mandorleto per una superficie di 2.453 mq. e di qualità pascolo per una superficie di 337 mq.;

- Part.lla 237 di qualità mandorleto per una superficie di 8.965 mq. e di qualità uliveto per una superficie di 205 mq.;

- Part.lla 400 di qualità mandorleto per una superficie di 2.506 mq. e di qualità uliveto per una superficie di 1.234 mq.;

Le particelle identificate come 438-439 sono state soppresse e queste hanno originato le seguenti particelle.

- Part.lla 758 di qualità mandorleto per una superficie di 13.888 mq. e di qualità uliveto per una superficie di 1.746 mq.;

- Part.lla 760 di qualità mandorleto per una superficie di 3.842 mq.;

	I lotti formati dallo scrivente è contrassegnati con le lettere A-B-D-F appartengono	
	per intero al solo debitore esecutato mentre i restanti lotti C ed E appartengono per	
	la quota di 1/12 al debitore esecutato e la quota da separare a favore della	
	procedura e di 1.600,00 € diconsi <i>Euro Milleseicento/00</i> per quanto riguarda il	
	lotto C e di 36.670,00 € diconsi <i>Euro Trentaseimilaseicentosettanta/00</i> per quanto	
	riguarda il lotto E ed inoltre i due lotti non risultano, per ragioni tecniche ed	
	economiche, comodamente divisibili.	
	Quesito T: <u>“accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al</u>	
	<u>pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa</u>	
	<u>applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all</u>	
	<u>’art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di</u>	
	<u>abitazioni di lusso”</u> ;	
	Lo scrivente ha accertato che il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al	
	pagamento dell’IVA.	
	Quesito U: <u>“verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e</u>	
	<u>nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di</u>	
	<u>pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il</u>	
	<u>pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza</u>	
	<u>tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”</u> ;	
	I dati riportati nell’atto di pignoramento sono corretti per quanto riguarda	
	l’individuazione catastale (foglio ,particella e sub) e del Comune in cui sono ubicati	
	tutti gli immobili ma per errore sono stati indicati catastalmente come censiti tutti	
	nel Comune di Enna mentre per quel che riguarda la nota di trascrizione lo	
	scrivente ha verificato che non risulta trascritto il pignoramento solo sulla	
	abitazione censita in C.F. in Comune di Piazza Armerina al foglio 77 particella 759	

ma il pignoramento insiste sulla sola particella 758 che contiene l'abitazione ed infine si è accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che vi è corrispondenza (a parte quanto sopra segnalato) tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

5. Conclusioni.

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: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; certificati di destinazione urbanistica; attestati di prestazione energetica; copie di concessioni ed elaborati tecnici; planimetrie appositamente redatte in scala 1:100; rilievi fotografici.

Agira, 07/09/2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Oreste Giglio