

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 105/2019+ N°131/2021 del R.G.Es.

Promosso da
FINO 1 SECURITATION S.R.L.

contro
OMISSIS + 2

ESPERTO
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
LOTTO 1

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa F. Bonsangue



Lotto 1
Immobili in Licata (AG)
c/da Nicolizia

Risposta al quesito n. 1

Identificazione dei beni immobili oggetto del pignoramento:

Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale sito in Licata c/da Nicolizia, censita al N.C.E.U. Foglio 117 particella 55.

Si precisa che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

Accessi e confini

Il fabbricato è costituito da n.2 piani fuori terra e l'accesso principale al lotto, sia carrabile che pedonale, avviene dalla strada che costeggia il lotto a quota più alta sul lato nord. Sugli altri lati il fondo confina ad est ed ovest con lotti di terreno limitrofi, mentre a sud con la strada Montesole, posta nella zona a valle, ove è presente un ulteriore accesso in disuso.

L'unità immobiliare si trova in contrada Nicolizia zona interessata per lo più da abitazioni residenziali a carattere stagionale e dista circa 700m dalla battigia.

Risposta al quesito n. 2

Descrizione sommaria del bene

L'edificio, posto nei pressi del margine nord del lotto, è costituito da due distinti piani, un primo livello seminterrato ove insistono dei vani accessori e un piano rialzato interessato dall'abitazione. La struttura portante è in muratura con elementi aggettanti in c.a. e la copertura è a falda inclinata.

L'ingresso all'intero lotto avviene *dalla SS. n. 38 a mezzo di cancello in ferro a doppia anta, tuttavia nel perimetro sud è presente ulteriore accesso non più utilizzato dove è ancora in parte leggibile il percorso che conduceva al fabbricato e al vano accessorio di circa 30 mq ormai in stato di abbandono al quale non si è potuti*



accedere.

Caratteristiche zona da PRG: “zona C - Residenza stagionale”

Caratteristiche zone limitrofe: zone con edilizia sparsa

Principali collegamenti pubblici: *strade extraurbane*

La zona offre una scarsa quantità di servizi

Descrizione analitica dell'immobile

L'unità abitativa principale si sviluppa al piano primo rialzato ed è composta da n.4 vani oltre il servizio igienico. In particolare l'accesso avviene da scala a doppia rampa esterna che dall'ingresso, tramite un disimpegno centrale, conduce alle varie stanze. Gli affacci principali si trovano sui fronti nord e sud, ed è presente un'ampia terrazza nella cucina/soggiorno ed un unico balcone che collega le camere sul fronte opposto.



Al piano inferiore si accede da un'ampia apertura sul fronte ovest che conduce a dei vani accessori adibiti a ulteriore cucina e soggiorno, oltre che ripostiglio e servizio igienico. Tali ambienti hanno aperture sul fronte sud e ulteriore accesso nel lato est e i vani risultano seminterrati nel lato nord.

La superficie lorda dell'intera abitazione è pari a circa mq. 100 per piano mentre le altezze interne sono variabili da un minimo di ml. 2,30 ad un massimo di ml. 4,10.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione in graniglia di marmo, rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in metallo di vecchia fattura protetti da serrande anch'esse metalliche.



Gli impianti elettrici ed idrico sono del tipo in sottotraccia.

Infine gli intonaci interni sono di tipo civile di colore chiaro.

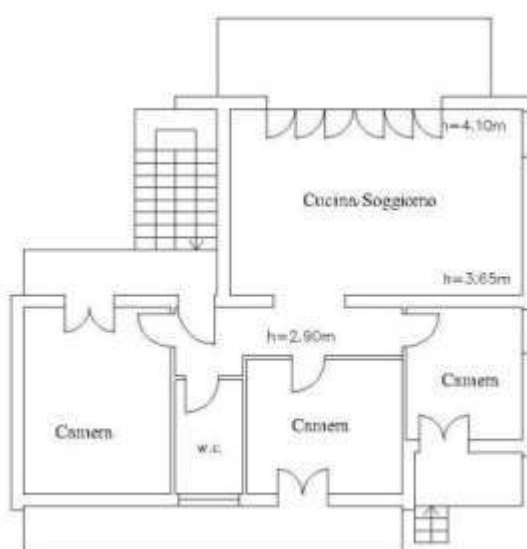
Per quanto attiene lo stato di manutenzione generale si segnalano diversi degradi ed ammaloramenti piuttosto diffusi sulle strutture aggettanti in c.a. all'esterno nonché nella scala di accesso al piano primo posta sul lato sud del fabbricato ed anche all'interno dei vani specie al piano primo interessato da problematiche infiltrative provenienti dal tetto di copertura.



Infine in relazione alle aree pertinenziali si precisa che l'immobile è situato all'interno di un ampio lotto di terreno esteso catastalmente mq. 3110 con giacitura inclinata lungo l'asse nord-sud e caratterizzato dalla presenza di diverse alberature ad alto fusto (in prevalenza pini) che lambiscono anche il fabbricato lungo il confine nord. È altresì presente una folta vegetazione infestante nella porzione sud della proprietà.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Il fabbricato è inoltre contornato da aree pertinenziali e camminamenti in parte pavimentati ed in parte terrazzati con muretti bassi in c.a. Ed è presente un corpo edilizio accessorio sul lato sud del lotto dell'estensione di circa 30mq ad una sola elevazione fuori terra probabilmente destinato a deposito e raggiungibile da una scala metallica in parte divelta.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si rimanda all'esame degli elaborato grafico prodotto e della documentazione fotografica allegata.

Certificazione Energetica

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 e s.m.i.

La sottoscritta ha redatto la suddetta certificazione con la quale l'appartamento viene classificato in **classe energetica "G"** con indice di prestazione energetica globale $E_p = 404.74 \text{ Kwh/m}^2 \times \text{anno}$

L'A.P.E. è stato registrato sul portale regionale in data 21/09/2022 con il seguente identificativo: 20220921-084021-32548.

Dotazioni condominiali

Non applicabile.

Risposta al quesito n. 3

Identificazione catastale

l'immobile di cui al presente lotto è identificato in catasto come segue:

Fabbricati N.C.E.U. - Comune di Licata

Foglio	P.IIa	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
117	55	/	A/7	1	8 vani	€ 764,36

In particolare si evidenziano i seguenti passaggi catastali:

- l'unità immobiliare censita al catasto urbano risulta così distinta dalla costituzione del 03/05/1993 in atti dal 14/03/1994 e classamento del



03/05/1993 in atti dal 08/03/1999.

- Infine con variazione del 09/11/2015 è avvenuto l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Si allega visura catastale storica e scheda planimetrica del bene aggiornati all'attualità.

Non risultano difformità tra gli attuali identificativi e quelli riportati nell'atto di pignoramento del 04/06/2019 rep.1257 trascritto ad Agrigento il 14/06/2019 ai nn. 9434/8090.

Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

L'unità immobiliare in esame è distinta al N.C.E.U. foglio 115 mappale 55 del territorio comunale di Licata e la planimetria in atti è conforme con quanto rilevato sui luoghi.

Tuttavia non risulta censito il locale accessorio destinato a deposito e posizionato sul lato sud a valle del fabbricato principale.

Infine la ditta catastale non è allineata con gli attuali proprietari in quanto risulta intestata a XXXXX XXXXXX dante causa degli odierni comproprietari per cui è necessaria la presentazione di un atto di aggiornamento per voltura catastale.

Il costo complessivo per la regolarizzazione di tali difformità ammonta ad € 1.700,00 comprendente l'aggiornamento della mappa catastale e delle planimetrie del bene (procedura DOCFA e PREGEO).

Risposta al quesito n. 4

Stato di possesso: libero

Risposta al quesito n. 5

Schema sintetico descrittivo del lotto: LOTTO 1, Piena proprietà di fabbricato con terreno pertinenziale ubicato in C/da Nicolizia; è composto da n. 2 elevazioni fuori terra, confina a nord con S.S.N.38, a sud con strada Montesole, ad est e a ovest con lotti di terreno limitrofi; è riportato nel C.F. del comune di Licata al foglio 117 p.IIa 55;



il descritto stato dei luoghi non corrisponde pianamente alla rappresentazione catastale in ordine all'assenza del locale posto a sud del fabbricato; per la realizzazione dell'edificio è stata rilasciata concessione edilizia n. 479 del 06/07/1965, pratica edilizia non reperita dall'Ufficio tecnico comunale per cui non è stato possibile un raffronto con gli elaborati grafici;

PREZZO BASE euro 159.270,00

Risposta al quesito n. 6

Titolarità e provenienza nel ventennio

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	Omissis nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx	1/3
2	Omissis nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx	1/3
3	Omissis nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx	1/3

Dalla certificazione notarile in atti si evince che il Sig. OMISSIS ha acquisito il bene a seguito di accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto atto del 01/02/2017 ai rogiti del notaio G. Sarzana rep.37785 trascritta il 24/05/2019 ai nn. 8216/7082, mentre OMISSIS e OMISSIS a seguito di accettazione di eredità con beneficio di inventario nascente da dichiarazione resa al Tribunale di Agrigento sez. distaccata di Licata in data xx/xx/xxxx rep. xxx trascritta ad Agrigento il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxxx. Entrambe le accettazioni di eredità si sono aperte in morte di XXXX XXXXX nata a xxxxxx xx/xx/xxxx ed ivi deceduta il xx/xx/xxxx.

Si precisa che non risultano trascritte dichiarazioni di successione contro XXXXXX XXXXXX.

A quest'ultima il bene era pervenuto con atto di compravendita del xx/xx/xxxx ai rogiti del Notaio Navarra trascritto ad Agrigento il xx/xx/xxxx ai nn. Xxxxx/xxxxx da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nata il xx/xx/xxxx.



Risposta al quesito n. 7

Formalità, vincoli ed oneri:

A) Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali: nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*
- *Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno*
- *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno*

B) Vincoli ed oneri da regolarizzare nel contesto della procedura:

Sulle unità immobiliari di cui al presente lotto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (per come desunto dalla documentazione in atti):

Iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del xx/xx/xxxx rep. n. xxxxx notaio S. Abbruscato, trascritta **ad Agrigento il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxx** in favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo e contro XXXX XXXXX e XXXXX XXXXX – Montante ipotecario € 131.696,50;

Pignoramenti:

- Atto di **pignoramento** immobiliare **trascritto il 24/10/2011 ai nn. 22220/17918** derivante da atto rep. n. 1891 del 13/10/2011 a favore della Unicret Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona e contro OMISSIS e OMISSIS;
- Atto di **pignoramento** immobiliare **trascritto il 21/03/2018 ai nn. 4281/3581** in rinnovazione della trascrizione del 08/09/1998 n.13207 derivante da atto rep. n. 234 del 17/07/1998 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. Succursale di Canicattì con sede in Canicattì e contro XXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX;
- Atto di **pignoramento** immobiliare **trascritto il 14/16/xxxx ai nn. xxxxx/xxxx** derivante da atto rep. n. 1257 del 04/06/2019 a favore della DoBank S.p.A.



con sede in Verona e contro OMISSIS;

- Atto di **pignoramento immobiliare trascritto il 05/11/xxxx ai nn. xxxx/xxxxxx** derivante da atto rep. n. xxxx del 01/10/xxxx a favore della DoValue S.p.A. con sede in Verona e contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;
- *Difformità urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:*

vedi risposta al quesito n. 10

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

vedi risposta al quesito n. 3

Risposta al quesito n. 8 e 9

In merito all'esistenza di gravami quali censo, livello o uso civico non risulta alcuna limitazione d'uso sul bene pignorato.

Risposta al quesito n. 10

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica degli immobili, con nota inviata a mezzo pec il 12/02/2022 si è richiesto all'ufficio tecnico comunale di Licata la verifica dell'esistenza dei titoli edilizi riguardanti la costruzione.

Con nota di risposta inviata il 29/08/2022 l'ufficio ha attestato che per la realizzazione dell'edificio è stata rilasciata Concessione Edilizia n.XXX/65 del 06/07/1965 presentata con prat. n. XXX del 13/05/1965 a nome della Sig.ra XXXXX XXXXXX in XXXXXXX, ma detta pratica edilizia non è momentaneamente reperibile per cui non è stato possibile eseguire le opportune verifiche tecniche dello stato dei luoghi ed il confronto con gli elaborati di progetto.

In merito alla sussistenza del certificato di agibilità nessun documento o riferimento è stato reperito presso l'archivio comunale.

Risposta al quesito n. 11

Non applicabile.



Risposta al quesito n. 12**Valutazione complessiva dell'immobile****Tabella computo superfici (calcolate secondo la norma UNI 10750:2005)**

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Vani piano terra	99,21 mq	1	99,21 mq	N-S	scarse
Vani piano primo	97,54 mq	1	97,54 mq	N-S	scarse
Balcone lato sud	12,58 mq	0,25	3,14 mq	Sud	scarse
	5,16 mq	0,25	1,29 mq	Sud	scarse
Balcone lato nord	10,53 mq	0,25	<u>2,86 mq</u>	Nord	scarse
giardino pertinenziale	3.000,00 mq	0,10<25mq	2,50mq		
		0,02>25mq	59,50mq		
locale deposito esterno	30,00 mq	0,15	4,50 mq		

Totale superfici commerciali***270,54 mq.*****Criterio di stima**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per *“comparazione diretta”*, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stimap_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercatoS_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la



consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOI riferite al 2° semestre 2021 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona E2 microzona 0 (suburbana/Mollarella) con valori per **abitazioni in villini** in stato conservativo normale pari a valore massimo OMI 1.200,00 €/mq – valore minimo OMI 900,00 €/mq.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali, analizzando le richieste della zona ed in riferimento all'attuale crisi espressa dal mercato immobiliare cittadino, si è trovato che un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di manutenzione ordinarie, viene immesso sul mercato con un prezzo che oscilla tra 1.200,00 €/mq e 2.000,00 €/mq (fonte: Immobiliare Holidays, Licata – Immobiliare Vero Affare, Favara – Agenzia Immobiliare Vedda, Licata).

Ai fini della presente stima ed in base alle caratteristiche riscontrate nell'unità immobiliare si ritiene di applicare un valore unitario pari ad €/mq 700,00.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

$$\mathbf{Vmb = \text{€/mq. } 700,00 \times 270,54 \text{ mq. = \text{€ } 189.378,00}}$$

Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Agrigento - Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.



Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti valutati nella misura del 15% del valore dell'immobile, anche in relazione all'incerta situazione urbanistica del bene nonché per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise € 28.406,70

Spese per la regolarizzazione catastale € 1.700,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 159.271,30

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene immobile, al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari, in cifra tonda, a:

Valore in c.t. = € 159.270,00 (centocinquantanovemiladuecentosettanta/00)

Racalmuto, 04/04/2023

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

