

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 83/2020 R. G. PROMOSSA DA

Creditore:

(Rappresentato da avv. Sedita G.)

Creditore Intervenuto:

(Rappresentato da avv. Panini G.)

Contro

Debitore:

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:

Perizia Lotto 2

TECNICO INCARICATO:

Ing. Maddalena Vicari
C.F. VCRMDL82S50E57RQ

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. A2107

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento

Con Studio in Licata via G. di Vittorio n. 46
Tel. 3735193569

Email: maddavicari@yahoo.it
Pec: maddalena.vicari@ingpec.eu

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue



Sommario

1	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	3
1.1	Individuazione dei beni oggetto della vendita	3
1.2	Descrizione materiale del lotto 2	3
1.3	Millesimi di parti comuni.....	6
1.4	Calcolo della superficie commerciale	7
1.5	Descrizione del segmento di mercato interessato	8
2	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.	8
2.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	8
2.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	8
2.3	Variazioni dati identificativi	8
2.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	9
2.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate	9
3	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	9
4	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto.	10
5	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	10
4.1	Attuale proprietario dal 19/12/2001	10
4.2	Precedenti proprietari (ex sub 9 e 10).....	10
6	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.....	11
6.1	Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.....	11
6.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	11
6.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	12
7	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	12
8	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	12
9	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.	13



9.1	Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico	13
9.2	Certificato di destinazione Urbanistica	13
9.3	Dichiarazione di agibilità.....	13
10	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	14
10.1	Spese di gestione.....	14
10.2	Eventuali procedimenti in corso	14
11	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	14
11.1	Criteri di stima	14
11.2	Stima dell’immobile.....	14
11.3	Adeguamenti e correzioni di stima	15
11.4	Prezzo a base d’asta del lotto	15
12	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	16
	Allegati.....	16



Lotto 2

1 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

1.1 Individuazione dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'appartamento sito nel comune di Agrigento nella via Imera con accesso principale dal numero civico 201. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 125 particella 440 sub 501 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) a piano secondo e confina ad est con il sub 8;

La figura 1 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 1 - Individuazione di massima del fabbricato in cui è censito il bene pignorato

1.2 Descrizione materiale del lotto 2

Il bene oggetto della vendita è ubicato in zona periferica a 1 km a Nord dal centro abitato del comune di Agrigento. Consiste in un appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano secondo di un edificio con sei elevazioni fuori terra con accesso dalla via Imera n. 201, posto ad una distanza di circa 50 m dallo svincolo del viadotto Imera in direzione del quartiere Quadrivio Spina Santa. L'area retrostante a Sud del fabbricato è utilizzata dai condomini come parcheggio privato. Nel piano terra dello stabile si trova la sede locale della BNL.

L'intero fabbricato ricade nel centro abitato di Agrigento ed è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata il 10/12/1955 dal comune di Agrigento giusto progetto approvato dalla commissione edilizia in data 08/11/1955.



Lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata ed elementi portanti in c.a, fondazioni continue in c.a. a travi rovesce, solai gettati in opera realizzati con travetti e laterizi e solaio di copertura piana.

Il corpo di fabbrica si presenta in discreto stato di conservazione ed è dotato di ascensore condominiale funzionante alla data di sopralluogo.

L'abitazione si trova al secondo piano con ingresso a sinistra delle scale condominiali, è composta da sette vani principali due servizi igienici un piccolo vano adibito ad archivio e un ripostiglio collegati tra loro da un corridoio centrale al quale si accede direttamente dal vano di accesso posto sul pianerottolo condominiale. Sebbene l'unità è censita in categoria A/2 (appartamento) risulta interamente utilizzata come ufficio privato.

I vani posti sul lato Nord sono dotati di balconi con affaccio sulla via Imera, i vani ed i servizi igienici posti sui lati Sud e Ovest sono dotati di finestra con affaccio su l'area di corte del fabbricato mentre il vano centrale di accesso è dotato di finestra sulla chiostrina condominiale.

L'appartamento presenta due vani di accesso entrambi dotati di porta blindata, internamente i vani sono dotati di porte interne in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono realizzati con profilati di alluminio dotati di vetro singolo ed avvolgibili in pvc.

Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura.

I servizi igienici, a differenza degli altri vani, presentano le pareti piastrellate rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m e sono dotati entrambi di wc bidet lavabo e vasca da bagno. Tutti gli ambienti interni presentano pavimenti rivestiti con piastrelle in monocottura, ad eccezione dei servizi igienici che sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

La superficie utile netta dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 165 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature con un'altezza utile pari a 3,20 m.

L'unità risulta fornita di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottotraccia funzionanti e in discreto stato di manutenzione sebbene la loro regolarità, con riferimento alla normativa tecnica vigente, non risulterebbe verificata poiché non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

L'impianto idrico è alimentato da una cisterna condominiale, l'acqua arriva tramite pompa di sollevamento direttamente sia ad una vasca pilota posta nel sottotetto sia a presa diretta all'appartamento.

L'intero fabbricato presenta uno stato di conservazione buono e non si evidenzia la necessità di particolari opere di manutenzione.

Le figure da 2 a 5 riportano parte del rilievo fotografico dell'appartamento, la figura 6 il relativo rilievo metrico.





Figure 2 – vani adibiti ad uffici



Figure 3 – vani adibiti ad uffici



Figura 4 – vano accoglienza al pubblico





Figura 5 – Servizi igienici e vano corridoio

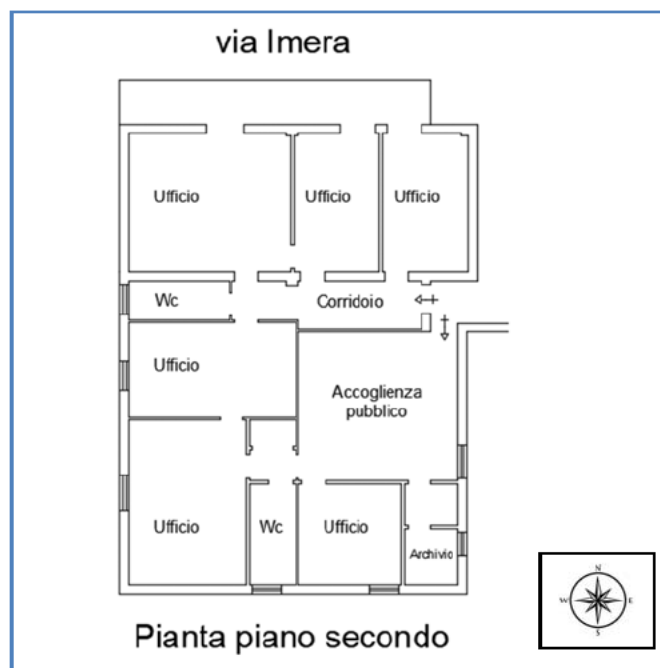


Figura 6 – Rilievo metrico dell'appartamento

1.3 Millesimi di parti comuni

- L'amministrazione del condominio è gestita dall'amministratore pro-tempore [REDACTED] stessa riferisce che:
- il condominio vanta nei confronti della parte debitrice un credito dal 2015 al 2021 di 3.780,00 €;
- le spese annue ordinarie ammontano a circa € 540.00;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;



- le quote millesimali sono pari a 83,95/1000 per le spese generali, 114,14/1000 per le spese scala e 67,79/1000 pe le spese ascensore.

1.4 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione la scrivente ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell' Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante "le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Secondo quanto riportato la superficie commerciale per gli immobili a destinazione residenziale è rappresentata dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) misura fino al contorno esterno nella misura del 30%, fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;

Si riporta in tabella 1 il calcolo della superficie commerciale. La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale.

Tabella 1 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie appartamento	186	100	186
Balcone	16	25	4
Superficie commerciale totale			190



1.5 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'edificio di cui l'appartamento pignorato fa parte è ubicato in una zona periferica a Nord del comune di Agrigento, nella via Imera che rappresenta una delle arterie principali limitrofa alla zona centrale comunale. La zona ha una destinazione ad uso residenziale e commerciale, è dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria e a 50 metri sia dallo svincolo che conduce al viadotto Imera sia alla rotonda che conduce al quartiere Quadrivio Spina Santa e alla via XXV Aprile (zona Santo Stefano).

La tipologia edilizia consiste in palazzine plurifamiliari ad uso residenziale con i piani terra ad uso commerciale. La zona è caratterizzata da una discreta densità di traffico con doppio senso di percorrenza.

2 QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.

In tabella 2 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita.

Tabella 2 – Identificazione catastale

Comune di Agrigento								
Dati Identificativi				Dati di classamento				
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
VIA IMERA n. 201 Piano 2	125	440	501	001	A02	07	9 vani	1.278,23 €

2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi sono stati assegnati all'unità in data 25/11/1999 a seguito della presentazione di un atto di aggiornamento Docfa per fusione degli ex sub 9 e 10. Gli identificativi dei sub 9 e 10 erano già presenti alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987. In data 09/11/2015 vengono riportati in visura i dati riguardanti la superficie catastale del sub 501.

2.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano conformi alle risultanze catastali.

2.3 Variazioni dati identificativi

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno da parte dell'esecutato da terzi o disposte di ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.



2.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Il confronto tra la planimetria catastale e la restituzione grafica del rilievo metrico dell'appartamento evidenzia delle difformità in ordine:

- nel vano indicato nella visura planimetrica come “*direzione*”, la realizzazione di un tramezzo che divide il vano in due porzioni comunicanti e alla realizzazione di un ulteriore vano di accesso al corpo pensile;
- nel vano indicato come “*reception*”, la realizzazione di un tramezzo che divide il vano in due porzioni di cui uno adibito a *corridoio* e un altro ad *accoglienza pubblico*;
- nel vano indicato come “*archivio*”, la realizzazione di un tramezzo che divide il vano in due porzioni comunicanti;

Per una maggiore comprensione nella figura 7 si riporta il confronto tra la planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale con indicazione grafica delle riscontrate difformità.



Figure 7 – Confronto tra la planimetrica catastale e la restituzione grafica dello stato di fatto: in rosso le difformità riscontrate

2.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA con causale “diversa distribuzione degli spazi interni” per denunciare le difformità riscontrate previa regolarità urbanistica degli stessi. La spesa preventivata è pari a 600 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

3 QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dal debitore.



4 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 2 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'appartamento sito nel comune di Agrigento nella via Imera con accesso principale dal numero civico 201. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 125 particella 440 sub 501 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) a piano secondo e confina ad est con il sub 8 dello stesso piano.

L'intero fabbricato ricade nel centro abitato di Agrigento ed è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata il 10/12/1955 dal comune di Agrigento giusto progetto approvato dalla commissione edilizia in data 08/11/1955.

Lo stato dei luoghi relativo all'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna dei vani mentre nessuna difformità può essere rilevata a causa dell'impossibilità di reperire la documentazione tecnica relativa alla concessione edilizia come meglio specificato al paragrafo 8.

L'area in esame, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. no 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. no 1178/12 e successive modifiche e integrazioni, ricade:

- In parte in zona B5 – Aree comprese entro il vincolo di zona C del DA 23.12.68 “Grappelli”;
- In parte in zona Viabilità.

Detto terreno è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Vincolo sismico, ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.;
- Zone di rispetto boschi (L.R. 19 agosto 1999 n. 13)
- Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. n 3267/1923 e ss.mm.ii.;
- Vincolo Grappelli 'IC' - D.A. 23/12/1968.

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizi pari a **124.308,00 €.**

5 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per l'unità immobiliare pignorata.

5.1 Attuale proprietario dal 19/12/2001

Il bene in oggetto appartiene per la quota di 1000/1000 alla società debitrice in forza dell'atto di fusione di società per incorporazione, trascritto in suo favore, del 19/12/2001 – Rep. n. 128439 – Trascrizione del 20/12/2001 nn. 19148/21646 – rogante F. Cutaia;

5.2 Precedenti proprietari (ex sub 9 e 10)

Situazione degli intestati sul diritto di proprietà superficiaria dal 19/07/1993:

Diritto di Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata alla [REDACTED]



_____ in forza dell'atto di compravendita del 19/07/1993 rep. n. 65255 trascritto il 23/07/1933 ai nn. 12644/10997, rogante F. Cutaia. Tale compravendita ha come oggetto gli ex sub 9 e 10 che hanno dato origine con un atto di fusione all'odierno sub 501.

6 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatte dal notaio Arianna Armenio in data 21/09/2020 prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (All. 4) è emerso quanto di seguito riportato.

6.1 Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa

Trascrizione dello 02/03/2022 - registro particolare 3149 registro generale 3670 - pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento repertorio 8 del 22/01/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Tale pignoramento risulta diverso da quello originante la presente procedura espropriativa e ha come oggetto i medesimi beni pignorati e risulta iscritto nella procedura esecutiva RGEI n. 6 del 2022 del tribunale di Agrigento. Dai dati assunti dalla cancelleria è emerso che il creditore procedente è la BCC NPLS con data di udienza ancora da fissare.

6.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: **Nessuno**
- 6) Difformità Catastali: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 3 (punto 5.4 e 5.5). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 600,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: **Non rilevabili**



6.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 21/06/2013 ai nn. 11685/592 a garanzia di apertura di credito del 06.062013 a mezzo atto ai rogiti del Notaio Gagliano Calogera da Licata, rep. n. 5180/3651, a favore della Banca San Francesco e contro la società debitrice per l'intera e piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta il 07/03/2017 ai nn. 3311/287, in forza di decreto ingiuntivo del 30.09.2015 emesso dal Tribunale di Agrigento, rep. n. 620, a favore della Banca San Francesco e contro la società debitrice per l'intera e piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta il 03/10/2017 ai nn. 15144/1335, in forza di decreto ingiuntivo del 25.01.2016 emesso dal Tribunale di Agrigento, rep. n. 63, a favore di Unicredit S.p.a. e contro la società debitrice per l'intera e piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- 4) Ipoteca della riscossione iscritta il 19.01.2018 ai nn. 885/76 in forza di atto amministrativo in data 08.01.2018 Comune di Favara, rep. n. 1/2018, a favore del Comune di Favara e contro la società debitrice per l'intera e piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- 5) Decreto di ammissione al concordato preventivo del 22/11/2018 emesso dal Tribunale di Agrigento, rep. n. 1/2018, trascritto il 04/02/2019 ai nn. 1878/1643, a favore di Massa dei Creditori [redacted] e contro la società [redacted] con sede in Agrigento codice fiscale 01742540840, che per l'intera e piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- 6) Pignoramento immobiliare del giorno 08.08.2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento, rep. n. 1093/2020, trascritto il 28.08.2020 ai nn. 13281/9580, a favore di Costruzioni Generali di Alaimo Angelo e contro la società debitrice per l'intera e piena proprietà dell'immobile in oggetto.

7 QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario o dalla certificazione urbanistica, né dalla documentazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

8 QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



9 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.

9.1 Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'intero fabbricato ricade nel centro abitato di Agrigento ed è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata il 10/12/1955 dal comune di Agrigento, giusto progetto approvato dalla commissione edilizia in data 08/11/1955. Tale concessione risulta però irreperibile presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Agrigento come dichiarato dal responsabile del Servizio III Edilizia Privata. I dati relativi alla concessione edilizia sono stati estrapolati, dopo una complessa e meticolosa ricerca effettuata dalla scrivente presso l'archivio dell'ufficio tecnico, da fascicoli di immobili riconducibili al fabbricato in esame. In particolare, all'interno del fascicolo relativo ad un ampliamento orizzontale del fabbricato per conto di terzi è stata estrapolata:

- una dichiarazione datata 24/09/1960 da parte del sindaco in carica dove lo stesso citava il rilascio della concessione sopra indicata in riferimento al fabbricato da ampliare;
- i disegni tecnici relativi all'ampliamento che raffigurano parte del prospetto del fabbricato da ampliare.

Non avendo riscontrato gli elaborati tecnici relativi al fabbricato, non può essere effettuato il confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato nella concessione edilizia.

9.2 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha certificato che l'area in esame, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. no 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. no 1178/12 e successive modifiche e integrazioni, ricade:

- In parte in zona B5-Aree comprese entro il vincolo di zona C del DA 23.12.68 "Grappelli"
- In parte in zona Viabilità

Detto terreno è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Vincolo sismico, ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.;
- Zone di rispetto boschi (L.R. 19 agosto 1999 n. 13)
- Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. n 3267/1923 e ss.mm.ii.;
- Vincolo Grappelli 'IC' - D.A. 23/12/1968.

9.3 Dichiarazione di agibilità

Non è stato possibile reperire nessuna informazione in merito ad un eventuale rilascio del certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile in oggetto a causa dell'impossibilità di reperire il fascicolo relativo alla concessione edilizia.



10 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

10.1 Spese di gestione

Le spese annue ordinarie ammontano a circa € 540.

10.2 Eventuali procedimenti in corso

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuata dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per l’immobile e soggetti (All. 4) è emerso un ulteriore pignoramento, già descritto al paragrafo 9.1, riportante i seguenti dati: trascrizione dello 02/03/2022 - registro particolare 3149 registro generale 3670 - pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento repertorio 8 del 22/01/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Tale pignoramento risulta iscritto nella procedura esecutiva RGEI n. 6 del 2022 del tribunale di Agrigento e dai dati della cancelleria si rileva che il creditore procedente è la BCC NPLS e la data di udienza per la stessa procedura non è stata ancora fissata.

11 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

11.1 Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame si è proceduto alla stima secondo un raffronto analitico sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate (OMI);
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it/>;
- delle superfici commerciali dei beni determinate al paragrafo 1.4.

Tali valori consentiranno d’individuare, procedendo con metodo analitico, quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell’effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

11.2 Stima dell’immobile

Dall’indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell’OMI “centrale B2”, per la quale i valori relativi al secondo semestre dell’anno 2021 per abitazioni civili in stato conservativo normale oscillano fra 610 e 870 €/mq.



Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per appartamenti in stabili con qualità nella media di zona oscillano fra 619 e 924 €/mq.

Secondo quanto riscontrato e tenuto delle caratteristiche dimensionali del bene in esame nonché la vicinanza dal centro urbano, la difficoltà di trovare beni simili in zona e considerato che i valori riportati si riferiscono a beni ordinari di dimensioni solitamente più contenute si ritiene adottare un valore unitario pari a 750 €/mq.

Tale parametro risulta, secondo l'esperienza dello scrivente, consono e rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella descrizione del bene.

Il valore dell'appartamento si ricava moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale

$$\text{Valore appartamento} = (750 \text{ €/mq} * 190 \text{ mq}) = 142.500 \text{ €}$$

11.3 Adeguamenti e correzioni di stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 4.380 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 2.5 pari a 600,00 €;
- debito nei confronti del condominio Via Imera 201 pari a 3.780,00 €.

11.4 Prezzo a base d'asta del lotto

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base asta} = (142.500,00 \text{ €} - 4.380,00) * 0,9 = 124.308,00 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **124.308,00 €**.



12 QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

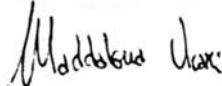
Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 dei beni in oggetto.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, li 13/08/2022

Il CTU

Ing. Maddalena Vicari



Allegati

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Visure Catastali
4. Ispezioni ipotecarie
5. Elaborati tecnici
6. Note di riscontro Ufficio tecnico
7. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
8. Ricevute pec e raccomandata

