

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 215/2015 R. G. E. I.
PROMOSSA DA**

**Creditore: Bayview Italia s.r.l.
(SPV Project 1702 s.r.l. cessionaria)
(Rappresentato da avv. Cultrera G.)**

Contro

Debitori: 

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	<p>TECNICO INCARICATO:</p> <p>DOTT. CALOGERO BENNICI C.F. BNNCGR81M05E573T</p> <p>Iscritto all'Albo dei Dott. Agronomi e Forestali della provincia di Agrigento al N.677</p> <p>Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al N. 369</p> <p>Con Studio in Licata via Cap. di Stefano n. 5 Tel. 320 1177476</p> <p>Email: cbennici81@gmail.com Pec: c.bennici@conafpec.it</p>
Perizia	

Giudice

Dott.ssa Bonsangue F.



Sommario

1	PREMESSA.....	5
2	Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	5
3	QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
3.1	Diritto reale pignorato.....	6
3.2	Bene oggetto del pignoramento – dati catastali	7
3.3	Procedure di espropriazione per pubblica utilità.....	8
3.4	Formazione dei lotti	9
	Lotto N. 1	10
4	QUESITO N. 2 – Descrizione materiale del lotto unico.....	10
4.1	Millesimi di parti comuni.....	14
4.2	Calcolo della superficie commerciale corretta del terreno e fabbricato rurale	14
4.3	Certificazione Energetica.....	15
4.4	Descrizione del segmento di mercato interessato	15
5	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.	15
5.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	15
5.1.1	Particella 111	15
5.1.2	Particella 379	16
5.1.3	Particella 431 ex 87.....	16
5.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	16
5.3	Variazioni dati identificativi	17
5.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	17
5.4.1	Fabbricato all’intero della particella 431 in titolarità di soggetti estranei alla procedura.....	17
5.4.2	Errata rappresentazione del confine catastale della particella ex 87 e della particella 426.....	18
5.4.3	La non regolarizzazione catastale del fabbricato rurale dei debitori.....	18



5.4.4	Corretta rappresentazione grafica del confine catastale e della relativa superficie catastale della particella 431	18
5.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate	20
5.6	Corretta superficie del lotto	21
6	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	21
7	QUESITO N. 5 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	21
8	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	22
9	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	22
9.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	22
9.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
10	QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	23
11	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	24
12	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.	24
12.1	Certificato di destinazione Urbanistica.....	25
12.2	Dichiarazione di agibilità.....	25
13	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	25
14	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	25
14.1	Criteri di stima	25
14.2	Stima terreno edificabile	26
14.2.1	Calcolo plano-volumetrico.....	26
14.2.2	Valore del fabbricato al nuovo.....	27
14.2.3	Calcolo del costo di trasformazione.....	28
14.2.4	Valore dell'area edificabile.....	29
14.3	Stima Fabbricato rurale.....	29
14.4	Valore lotto	30
14.5	Adeguamenti e correzioni di stima	30



14.6	Prezzo a base d'asta del lotto	30
15	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	31
	Lotto N. 2.....	32
16	QUESITO N. 2 – Descrizione materiale del lotto unico.....	32
16.1	Millesimi di parti comuni.....	34
16.2	Calcolo della superficie commerciale corretta del terreno.....	34
16.3	Descrizione del segmento di mercato interessato	34
17	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.	34
17.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	34
17.1.1	Particella 181	34
17.1.2	Particella 182	35
17.1.3	Particella 325	35
17.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento	35
17.3	Variazioni dati identificativi	35
17.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	35
17.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate	36
17.6	Corretta superficie del lotto	37
18	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	37
19	QUESITO N. 5 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	37
20	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato....	37
21	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	38
21.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	39
21.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	39
22	QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	39
23	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	39
24	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica	40



24.1	Certificato di destinazione Urbanistica.....	40
24.2	Dichiarazione di agibilità.....	40
25	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	40
26	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	40
26.1	Criteri di stima	40
26.2	Stima	41
26.3	Adeguamenti e correzioni di stima	41
26.4	Prezzo a base d’asta del lotto	42
27	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	42
28	ALLEGATI DOCUMENTALI	42
29	ALLEGATO FOTOGRAFICO	43



1 PREMESSA

Con ordinanza dello 08/01/2020, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Bonsangue nominava il sottoscritto Dott. Calogero Bennici, libero professionista con Studio in Licata via Cap. di Stefano n.5, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dott. Agronomi e Forestali della provincia di Agrigento al n. 677 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 369, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 215/2015 promossa nell'interesse di SPV Project 1702 s.r.l. cessionaria dei crediti della Intesa San Paolo s.p.a, per mezzo della procuratrice speciale Bayview Italia s.r.l., e difeso dagli avv.ti Calabresi R. e Guadalupi L. contro i sig.ri debitori [REDACTED]

[REDACTED] Il Sottoscritto depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 10/06/2020, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando, nel contempo, il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.. Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse nonché l'accesso fisico ai beni avvenuto in data 24/07/2020, giusto verbale di sopralluogo redatto nella medesima data (All. 1), il sottoscritto passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c. e la disposizione del 28/01/2021 di sospensione prevista dall'art. 13 comma 14 del D.L. 3 dicembre 2020 n. 183 (cd "decreto milleproroghe") limitatamente all'immobile che rappresenta l'abitazione principale del debitore.

2 Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento per i beni relativi ai soli terreni mentre per l'appartamento risale alla data di acquisto del 28/07/1992. Nella stessa risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Nel fascicolo telematico non risulta depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile e l'estratto del certificato di matrimonio. Tali certificati sono stati richiesti dallo scrivente (All. 7). In particolare nell'estratto del certificato di matrimonio del debitore [REDACTED] è riportato nelle annotazioni il regime patrimoniale della separazione dei beni mentre per la debitrice [REDACTED] non è riportata alcuna annotazione, quest'ultima inoltre risulta di stato civile vedova come da certificato



di vedovanza rilasciato dal comune.

La documentazione depositata dal creditore precedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta:

1. completa nella ricostruzione storica degli effettivi passaggi di proprietà per gli immobili indicati nell'atto di pignoramento. Nella certificazione notarile viene specificato che la parte del compendio relativa ai soli terreni (foglio 122, Part. 111, 379, 87, 325, 181, 182, 18, 295, 296) deriva da acquisto *mortis causa* intervenuto col decesso di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che alla data di trascrizione del pignoramento (24/11/2015) non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte del De Cuius. Per gli stessi beni sono state depositate da parte del creditore precedente le note di trascrizione per i due debitori di tacita accettazione di eredità nascente da atto di divisione del 25/09/1997 rep. 19304 ai rogiti del notaio Silvio Scaglia (All. 2).
2. errata nella descrizione della titolarità delle particelle 18 – 295 – 296 meglio descritta al paragrafo 3.3;
3. errata nella descrizione della titolarità delle particelle 181 – 182 – 325 meglio descritta nei paragrafi 3.3 e 17.4.

3 QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

3.1 Diritto reale pignorato

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento sono: 1) la piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata alla [REDACTED] (di stato civile vedova) di un appartamento per civile abitazione dislocato al piano secondo di uno stabile sito nel comune di Agrigento in via A. Manzoni n. 12/Bis e 2) l'intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata al debitore [REDACTED] e la quota di 500 /1000 intestata alla debitrice [REDACTED] entrambe come bene personale di ciascun esecutato, dei terreni siti nel comune di Agrigento censiti al foglio di mappa 122 part 111, 379, 87, 325, 181, 182, 18, 295, 296. Tali diritti corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza:

- dell'atto di riconoscimento di proprietà dello 07/06/2004 rep. 25244 notaio Scaglia S.;
- dell'atto di individuazione catastale del 25/09/1997 rep. 19302 notaio Scaglia S.;
- dell'atto di individuazione catastale del 26/09/1997 rep. 19304 notaio Scaglia S.;
- dell'atto d'acquisto del 28/07/1992 Rep. n. 81864, notaio Scaglia S.;
- della dichiarazione di successione di [REDACTED] (marito e padre dei debitori);
- della registrazione del testamento pubblico di [REDACTED] del 10/03/1966 rep 10460

trascritti in loro favore ad eccezione delle particelle 18 – 295 – 296. Quest'ultime, sebbene ad oggi ancora intestate ai due debitori per la quota di 500/1000 ciascuno, sono state espropriate per causa di pubblica utilità da parte dell'A.N.A.S. con pagamento dell'indennità a loro spettante (All. 8)



3.2 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono identificati come riportato in tabella 1

Tabella 1 – Dati catastali

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI AGRIGENTO						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
147	268	21 (ex 13)	A/3	5	5,5	397,67
CATASTO TERRENI COMUNE DI AGRIGENTO						
Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Reddito D..	Reddito A
122	111	Seminativo	2	6 are 20 ca	Euro: 3,20	Euro: 0,96
122	379	FU D ACCERT		3 are 14 ca		
122	431 ex 87	Seminativo	2	13 are 20 ca	Euro: 6,82	Euro: 2,05
122	325	Seminativo	2	10 are 70 ca	Euro 5,53	Euro 1,66
122	181	AA Seminativo	2	33 are 14 ca	Euro: 17,12	Euro: 5,13
		AB Pascolo	2	3 are 26 ca	Euro: 0,34	Euro: 0,10
122	182	Seminativo	2	36 are 40 ca	Euro: 18,80	Euro: 5,64
122	18	Seminativo	2	24 are 50 ca	Euro: 12,65	Euro: 3,80
122	295	Seminativo	2	58 are 80 ca	Euro: 30,37	Euro: 9,11
122	296	Seminativo	2	6 are 30 ca	Euro: 3,25	Euro: 0,98

Nelle figure 1 e 2 vengono individuati i beni oggetto del pignoramento immobiliare.



Figure 1 – Individuazione di massima del palazzo in cui è dislocato l'appartamento pignorato



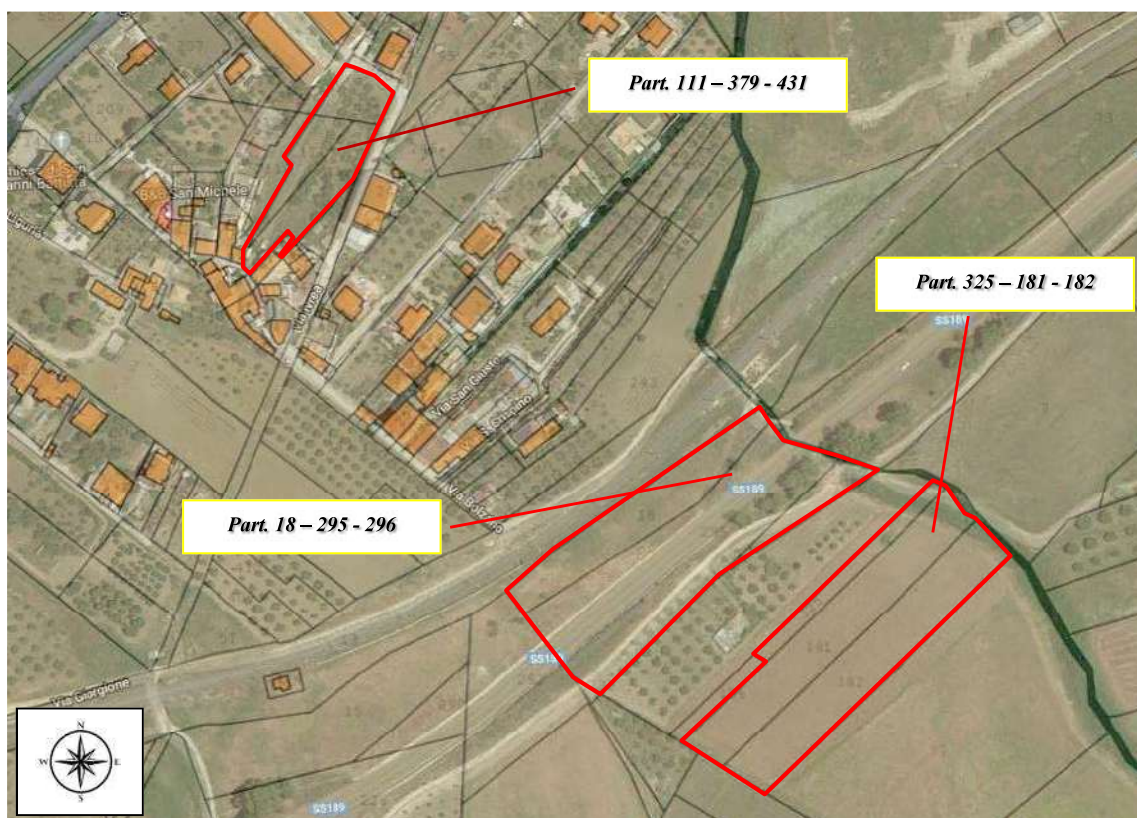


Figure 2 – Individuazione di massima dei terreni pignorati

Durante le operazioni peritali sono state accertate le seguenti difformità:

- difformità formale – Indicazione della particella 87 del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla. Nello specifico la particella 87, meglio descritta nella descrizione dei singoli beni, è stata soppressa con atto di frazionamento dando origine alle particelle 426 e 431. La particella 426 è stata ceduta con atto di riconoscimento di proprietà a terze parti estranee alla procedura mentre la particella 431 è rimasta in titolarità degli esecutati;
- difformità sostanziali – Fabbricati presenti nella particella 431 interamente non censiti al C.F.. Nello specifico è stata rilevata la presenza di due fabbricati interamente non accatastati, meglio descritti nella descrizione dei singoli beni, di cui uno di proprietà dei debitori e l'altro di proprietà di terze parti il quale dovrà essere estraneo dal contesto della procedura;
- difformità formale – Errata Intestazione della particella 325 interamente al comune di Agrigento a seguito di espropriazione parziale dell'unità, meglio descritta nella descrizione dei singoli beni.

3.3 Procedure di espropriazione per pubblica utilità

È stato accertato che:

- le particelle 18 – 295 – 296, sebbene risultino catastalmente ancora in titolarità degli esecutati,



sono state interamente espropriate per causa di pubblica utilità dalla società ANAS la quale ha già provveduto al pagamento della relativa indennità in data 26/03/1993 (All. 8);

- le particelle 181 – 182 – 325 hanno subito un'espropriazione parziale, meglio descritta nella descrizione dei singoli beni, rispettivamente per mq 140, 140 e 20 per causa di pubblica utilità da parte del Comune di Agrigento il quale ha già provveduto al pagamento della relativa indennità con D.D. n. 205 del 20/10/2000 (All. 8).

3.4 Formazione dei lotti

Considerato che:

- i beni oggetto del pignoramento risultano unità autonome ascrivibili all'interno di singoli lotti di vendita;
- la suddivisione del compendio immobiliare non pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato ma ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, il cui valore non potrebbe essere maggiore della somma dei valori delle singole unità;

lo scrivente propone per la vendita del compendio immobiliare la formazione di due lotti distinti ad ognuno dei quali verranno assegnati i beni pignorati secondo il seguente ordine:

- Lotto 1 – corrispondente con l'apezzamento di terreno sito in Agrigento costituito dalle particelle 111, 397 e 431, con all'interno un fabbricato oggetto di domanda di concessione in sanatoria e non censito al catasto fabbricati, confinante a Nord con le particelle 396 e 380 (strada interpodereale) ad Est con la particella 62 (strada interpodereale) a Sud – Est con particella 395 a Sud con particella C. F. 426 ad Ovest con particella 110;
- Lotto 2 – corrispondente con l'apezzamento di terreno sito in Agrigento costituito dalle particelle 181 – 182 – 325 confinante a Nord con vallone affluente del fiume San Leone le particelle 396 e 380 (strada interpodereale) ad Est con la particella 77 a Sud con particella 83 ad Ovest con particelle 186 e 324.

Nella formazione non verranno inseriti:

- l'appartamento sito in Agrigento nella via A. Manzoni n. 12/Bis vista la disposizione di sospensione del 28/01/2021 prevista dall'art. 13 comma 14 del D.L. 3 dicembre 2020 n. 183 (cd "decreto milleproroghe") limitatamente all'immobile che rappresenta l'abitazione principale del debitore;
- l'apezzamento di terreno sito in Agrigento costituito dalle particelle 18 – 295 – 296 del foglio di mappa 122 in quanto interamente espropriato per causa di pubblica utilità dalla società ANAS sebbene risulta catastalmente ancora in titolarità degli esecutati.



Lotto N. 1

4 QUESITO N. 2 – Descrizione materiale del lotto unico.

Terreno edificabile sito in Agrigento, contrada Cugno S. Michele coltivato ad uliveto con Fabbricato Rurale non censito. Intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata al debitore

e la quota di 500/1000 intestata alla debitrice [REDACTED] entrambe come bene personale di ciascun esecutato, di un appezzamento di terreno sito nel comune di Agrigento costituito dalle particelle 111, 379 e 431 (ex 87) del foglio di mappa 122 al cui interno insiste un fabbricato rurale non censito al catasto fabbricati. In figura 3 si riporta la sovrapposizione tra l'ortofoto e l'estratto di mappa della zona in esame

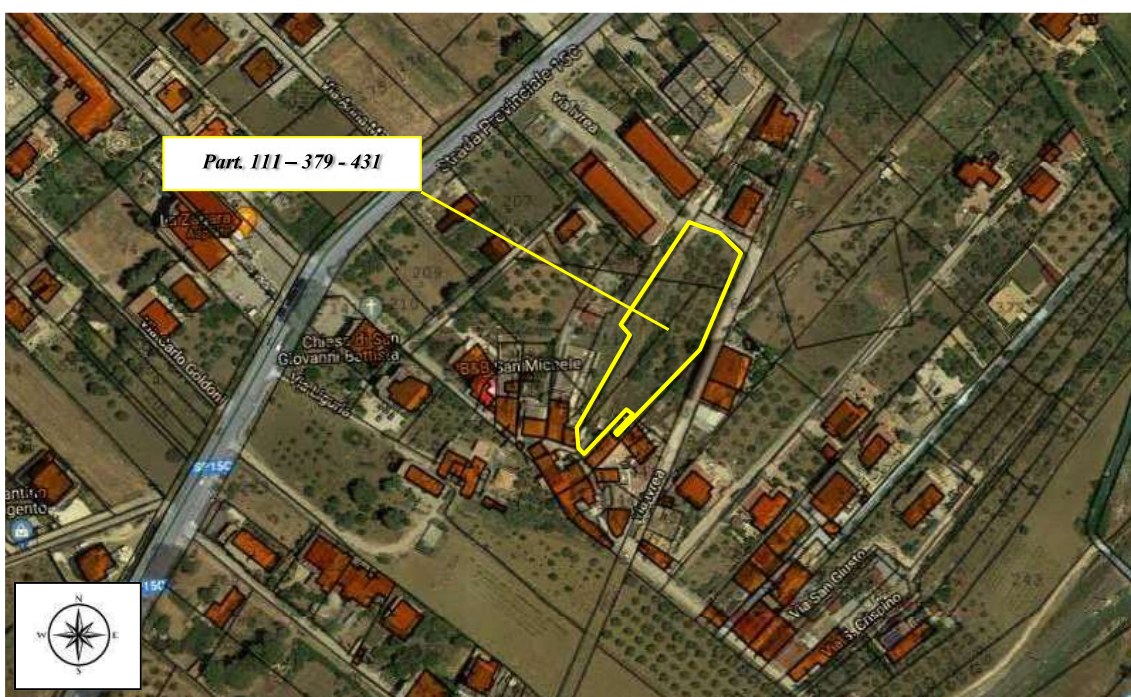


Figure 3 – Individuazione di massima dei lotto n. 1 pignorato, in giallo il perimetro catastale

Il terreno è situato nell'estrema zona periferica del comune di Agrigento a Nord – Est rispetto al centro abitato nella frazione denominata San Michele, ad una distanza di circa 0,5 km dal presidio ospedaliero San Giovanni di Dio. Il bene è raggiungibile percorrendo la S.P. 15C in direzione Agrigento – Aragona, immettendosi successivamente dalla via Bolzano, dove è presente una strada interpodereale di proprietà in comune tra gli eredi di [REDACTED] dalla via Ivrea.

La zona è periferica a vocazione agricola. Il terreno ha forma irregolare, superficie catastale complessiva pari a 22 are e 54 ca (2.254 mq che verranno corretti al punto 5.6 in 2.231 per difformità riscontrate) lieve pendenza sull'asse Nord – Est, quota media pari a 290 s.l.m. ed esposizione prevalente a Nord – Est. Secondo i dati riscontrati dall'estratto di mappa il lotto confina a Nord con



le particelle 396 e 380 (strada interpoderale) ad Est con la particella 62 (strada interpoderale) a Sud – Est con particella 395 a Sud con particella 426 (C. F.) ad Ovest con particella 110. All'interno del terreno è presente un uliveto di età paria a circa 20 anni in buone condizioni colturali con circa 35 piante disposte con sesto d'impianto 5*5 m. L'intero lotto è delimitato con rete metallica e paletti in cemento e legno. L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009, nella sotto zona omogena "B 3.5 S. Michele (All. 7) con vincolo sismico (tabella n. 7 della legge 47/85 :10). Nelle figure 4 e 5 si riporta parte del rilievo fotografico



Figure 4 – Vista in rilievo, in rosso il confine catastale dell'intero lotto pignorato



Figure 5 – Vista interna dell'impianto dell'uliveto



Nella parte alta del terreno, all'interno della particella 431 è presente il fabbricato rurale non censito al quale si accede direttamente dalla particella 431 e dalla strada interpoderale, realizzata in parte, in comproprietà con gli eredi di [REDACTED] (All. 1). Il fabbricato è realizzato con muratura portante mista (calcarenite tufacea e c.a.) dello spessore di cm 30, si sviluppa su un unico livello a piano terra, si presenta composto da due vani non comunicanti dotati entrambi di un grande vano di accesso. Il vano posto sul confine Sud – Ovest è dotato di copertura composta da travi lignee che sorreggono una falda realizzata in eternit, presenta un'altezza che varia da m 4,00 in corrispondenza della linea di colmo a 3,50 m in corrispondenza delle linee di gronda del fabbricato. Il vano di accesso è dotato di saracinesca con apertura manuale posta sul prospetto Nord – Est, la sua superficie utile interna è pari a circa 23,50 mq. È presente, inoltre, un piccolo soppalco realizzato con travi e tavole in legno che poggiano direttamente sulle mura perimetrali. Internamente si presenta allo stato grezzo e privo di qualsiasi rifinitura, la pavimentazione è priva di piastrelle e massetto. È presente un semplice impianto elettrico realizzato con cavi esterni alla muratura per cui non conforme alla normativa vigente mentre non sono stati rilevati impianti idrico o fognante. Il locale presenta un unico affaccio libero posto sul prospetto Nord – Est e prospiciente sulla particella 431 mentre risulta confinante con altri fabbricati nei prospetti Sud e Sud – Ovest e con il rimanente vano sul lato Nord – Est. Il vano risulta in stato di abbandono sebbene attualmente adibito al deposito di materiale di vario genere.

Il vano adiacente presenta una superficie utile di circa 27 mq e si presenta costituito solamente dalle mura perimetrali in quanto privo di copertura e infissi. Internamente presenta le pareti con i conci di calcarenite a vista mentre il piano di calpestio è ricoperto interamente da vegetazione infestante. Il vano presenta solamente due affacci liberi posti sul prospetto Nord e Nord – Ovest entrambi prospicienti sulla particella 431. Il grave stato di abbandono in cui versa ne determina condizioni assimilabili ad unità collabente o di rudere. Nelle figure 6, 7 e 8 si riporta parte del rilievo fotografico mentre in figura 9 si riporta il rilievo metrico.



Figure 6 – Vista esterna del fabbricato rurale





Figure 7 – A sx strada interpoderale realizzata a dx strada da realizzare di proprietà degli eredi di

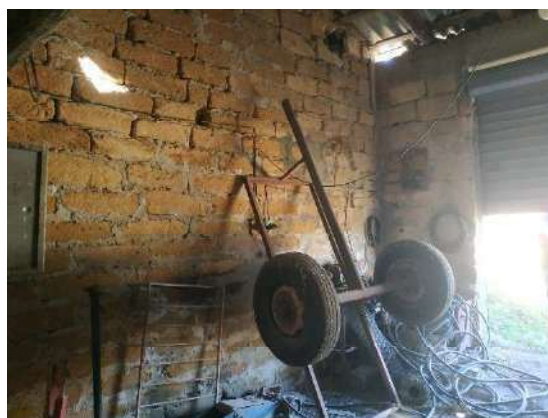


Figure 8 – Vista interna del vano del fabbricato adibito a deposito



Figure 9 – Vista interna del vano non completato assimilabile ad un rudere



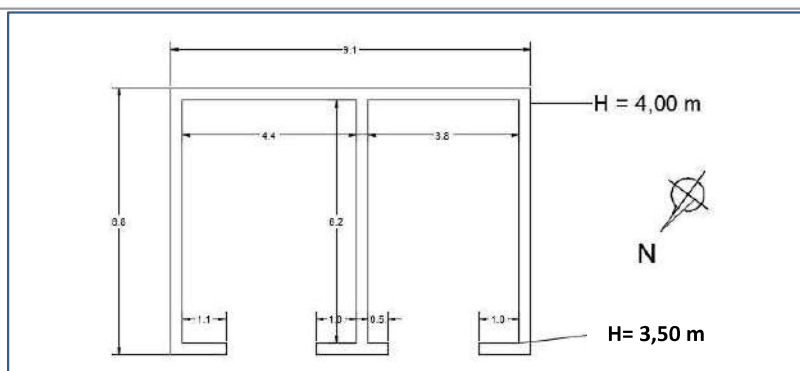


Figure 10 – Pianta piano primo – Rilievo metico dello stato dei luoghi

La sovrapposizione tra i dati catastali e l'ortofoto ha messo in evidenza per il terreno ed il fabbricato rurale in esame diverse difformità, meglio descritte al punto 4.3.

4.1 Millesimi di parti comuni

All'interno del lotto è prevista la realizzazione di una stradella interpoderale, come descritto nel testamento di [REDACTED] (rispettivamente nonno e suocero dei debitori), larga metri 3 da tracciare ca confine con [REDACTED] oggi particela 110, di proprietà dei 4 eredi del De Cuius (All. 2). Tale stradella ha accesso da via Bolzano ed è stata in parte realizzata fino al limite della costruzione del fabbricato rurale appartenente al lotto in esame. Gli esecutati sono comproprietari di detta strada privata per aver ereditato a loro volta da [REDACTED] (figlio del De Cuius e rispettivamente marito e padre degli esecutati All. 2). Si precisa che i debitori hanno ereditato la quota di 250/1000 della stradella ea tutti i contitolari spettano le spese di completamento.

4.2 Calcolo della superficie commerciale corretta del terreno e fabbricato rurale

La superficie commerciale del fabbricato rurale viene calcolata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (Norma UNI 10750 - manuale sulla banca dati delle quotazioni OMI gennaio 2018).

Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale

Table 2 – Calcolo della superficie commerciale del Fabbricato rurale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie piano	61,50	100	61,50
Totale superficie commerciale			61,50

La superficie catastale per l'intero lotto in esame indicata nelle visure è pari a 2.254 mq, mentre,



dall'esame delle difformità riscontrate e descritte ai punti 5.4, 5.5 e 5.6 si è accertato che la superficie reale è pari a 2.231 mq. La superficie commerciale del solo terreno viene calcolata detraendo dalla quest'ultima la superficie occupata dal fabbricato rurale ed è quindi pari a 2.169,50 mq

4.3 Certificazione Energetica

L'immobile risulta non censito al catasto fabbricati e trattandosi di un fabbricato in stato di totale abbandono, sostanzialmente classificabile in parte come magazzino ed in parte come unità collabente, ossia privo di finiture e degli impianti tecnologici, lo scrivente ritiene si rientri nella casistica per la quale non risulta necessaria la redazione di un attestato di prestazione energetica.

4.4 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'immobile è ubicato nella frazione denominata San Michele a Nord del comune di Agrigento ad un ad una distanza circa di 7 km dallo stesso. La frazione San Michele è una località, completamente separata dalle altre e posta a circa m. 294 slm, nel suo complesso si presenta come un agglomerato a destinazione mista (produttiva e residenziale) con caratteristiche di forte dispersione urbana. Comprende l'edificato, sparso e a prevalente carattere residenziale, localizzato intorno al nuovo ospedale, e presenta sporadiche attività artigianali e commerciali. Sono presenti tipologie di case con orto ed edifici con altezze variabili da 4 a 13 ml. La zona è caratterizzata da una discreta densità di traffico data la presenza a circa 500 m del presidio ospedaliero San Giovanni di Dio e a circa 1 km dall'agglomerato industriale Aragona – Favara. Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primarie mentre quasi assenti quelle secondarie ma comunque presenti nelle frazioni vicine dello stesso comune. La zona risulta servita dai mezzi di trasporto pubblico.

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

In tabella 3 si riportano l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita

Tabella 3 – Identificazione catastale

COMUNE DI AGRIGENTO	Dati identificativi		Dati di classamento			
	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agrario
Catasto Terreno	122	111	Seminativo	6 are 20 ca	Euro: 3,20	Euro: 0,96
	122	379	FU D ACCERT	3 are 14 ca		
	122	431 ex 87	Seminativo	13 are 20 ca	Euro: 6,82	Euro: 2,05

5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

5.1.1 Particella 111

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento assegnati all'unità sono presenti sin dalla data d'impianto meccanografico. Dall'impianto ad oggi non è stata apportata alcuna modifica.



5.1.2 Particella 379

Gli attuali dati catastali identificativi sono stati assegnati all'unità a seguito del frazionamento del 26/03/1994 della particella 113. Nei dati di classamento è riportata l'annotazione di un fabbricato urbano da accertare (FU D ACCERT). Dalla consultazione delle visure storiche è stato possibile rilevare che tale annotazione era presente nell'originaria particella 113 ed è stata riportata a tutte le particelle originate dal frazionamento. Allo stato di fatto non è presente sulla particella in esame alcun fabbricato. Tale accertamento scaturiva dalla presenza di un fabbricato sulla ex particella 113 che è stato attribuito ad altra particella estranea alla procedura. Per la correzione dei dati catastali occorre presentare istanza in autotutela corredata di relazione tecnica redatta da un professionista al fine di giustificare l'errata indicazione dell'accertamento indicato in visura con un costo preventivato pari a circa 200 € relativo agli oneri professionali.

5.1.3 Particella 431 ex 87

Gli attuali dati catastali identificativi della particella 431 sono stati assegnati all'unità a seguito del tipo mappale del 27/01/2004. Di seguito si riportano le fasi cronologiche che portano alla costituzione della particella 431 a partire dalla ex particella 87:

- la particella 87, i cui dati identificativi e di classamento erano presenti sin dalla data d'impianto meccanografico, è stata frazionata, in epoca antecedente la trascrizione del pignoramento, con tipo mappale del 23/04/2003 dando origine alle particelle 425 e 426;
- la particella 425 è stata frazionata con tipo mappale del 27/01/2004 dando origine alle particelle 431 e 432 rispettivamente censite come seminativo ed ente urbano, e con il medesimo tipo mappale la particella 432 veniva soppressa ed accorpata alla particella 426 come corte esclusiva.

Gli odierni debitori con atto di riconoscimento di proprietà dello 07/06/2004 rep. 25244, riconoscevano la proprietà della particella 426, insieme alla corte esclusiva 432, alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (estranea alla procedura), [REDACTED] "quale bene personale trattandosi di acquisto a titolo originario (usucapione) per aver quest'ultima edificato su tale particella un fabbricato per civile abitazione.

La superficie catastale della particella 87 si riduce da 1.450 mq a 1.320 mq della particella 431.

5.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali solamente per le particelle 111 e 379 mentre per la particella 87 indicata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione si segnala la soppressione catastale che ha ridotto la superficie di proprietà degli esecutati nella minore superficie della particella 431 come spiegato al punto precedente.



5.3 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.

5.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Per il lotto in esame sono state rilevate diverse difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale rilevabile dall'estratto di mappa del foglio 122 riconducibili alla particella 431 (ex87).

In particolare è stato rilevato:

1. la presenza all'intero della particella di un fabbricato in titolarità di soggetti estranei alla procedura;
2. l'errato inserimento in mappa del fabbricato identificato come particella 426, descritto al punto 5.1.3, con conseguente errata rappresentazione del confine catastale della particella ex 87;
3. la non regolarizzazione catastale del fabbricato rurale in titolarità degli esecutati;
4. l'errata rappresentazione del confine catastale della particella ex 431 e della superficie catastale.

5.4.1 Fabbricato all'intero della particella 431 in titolarità di soggetti estranei alla procedura

L'immobile è adiacente al fabbricato rurale dei debitori e posto sul confine Sud – Ovest di quest'ultimo. Tale fabbricato unitamente al terreno dei debitori faceva parte della massa ereditaria del De Cuius [REDACTED] citato al punto 4.1. Tale fabbricato veniva assegnato ad altro erede [REDACTED] senza procedere sia al frazionamento della particella ex 87 sia all'identificazione catastale dello stesso (All. 2). Tale fabbricato verrà estraniato dalla presente stima come da autorizzazione del Giudice dello 08/01/2021. In figura 11 l'immobile da estraniare



Figure 11 – In celeste il confine della part. 431 (ex 87), in giallo fabbricato rurale dei debitori, in rosso il fabbricato di terzi da estraniare dalla procedura



5.4.2 Errata rappresentazione del confine catastale della particella ex 87 e della particella 426

La ex particella 87 includeva solo in parte il fabbricato descritto nell'atto di riconoscimento come particella 426. Il tecnico che ha redatto i tipo mappale ha erroneamente sottratto dall'ex particella 87 l'intera area di sedime della particella 426 inserendola inoltre in mappa con un'errata roto-traslazione sinistrorsa rispetto alla sua effettiva ubicazione, vedi figura 12



Figure 12 – A dx l'errato inserimento in mappa della 426, a dx il corretto inserimento che dovevasi effettuare

La particella 426, come si evince dalla sovrapposizione in figura 12 non riguarda né l'immobile dei debitori né l'immobile posto a confine sul lato Sud – Ovest ma bensì l'immobile posto a confine sul lato Sud evidenziato in blu a destra della figura. L'errato frazionamento e il consecutivo inserimento in mappa della particella 426 hanno generato un'errata indicazione dei confini della ex particella 87 (oggi 431). Il corretto confine è rappresentato in giallo a destra della figura 12.

5.4.3 La non regolarizzazione catastale del fabbricato rurale dei debitori

Tale immobile, come si dirà al paragrafo 12, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Considerato che per lo stesso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria e che l'ufficio tecnico del comune di Agrigento si è espresso con parere favorevole per il rilascio del relativo condono edilizio, risulta ammissibile censire il fabbricato in Catasto al fine di attribuirgli una sua entità catastale, tra l'altro propedeutica al rilascio del condono. Tale regolarizzazione non verrà effettuata nel contesto della procedura ma il costo della spesa da sostenere verrà detratto dal valore di stima del lotto.

5.4.4 Corretta rappresentazione grafica del confine catastale e della relativa superficie catastale della particella 431

La presenza del fabbricato da estraniare dalla procedura descritto al punto 5.4.1 e l'errato



frazionamento con inserimento in mappa della particella 426 descritto al punto 5.1.2 hanno generato un'errata rappresentazione del confine della particella 431 dei debitori.

In figura 13 vengono evidenziati gli immobili oggetto delle difformità mentre in figura 14 e 15 il confronto tra l'errato confine della particella 431 rappresentato nell'estratto di mappa e quello corretto con l'esclusione degli immobili estranei alla procedura.



Figure 13 – In verde il fabbricato da estraniare dalla procedura, il fabbricato rurale dei debitori, in rosso partella 426 estranea alla procedura, in giallo il confine della ex particella 87

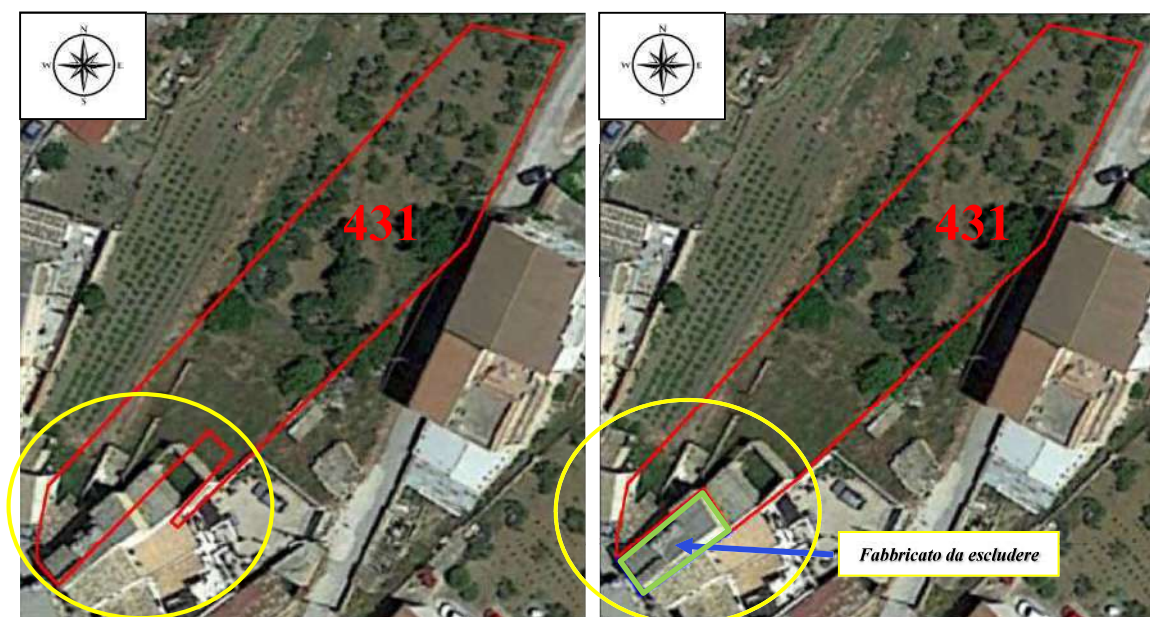


Figure 14 – A sx errata identificazione dei confini della particella 431 a dx la corretta identificazione. In verde il fabbricato di terzi da escludere dalla procedura

Nella presente stima, come da autorizzazione del Giudice dello 08/01/2021, il confine della particella 431 verrà considerato con i corretti confini catastali (come riportato a destra della figura 14 e nel



particolare della figura 15):

- escludendo quindi dalla stima l'immobile adiacente il fabbricato rurale posto sul confine Sud – Ovest (indicato in verde nelle figure 13 e 14 dx);
- includendo l'area che ricade sul fabbricato rurale sottratta alla particella 431 dall'errato frazionamento sopra descritto (figura 15).

In figura 15 si riporta il particolare della porzione della particella 431 interessata dalle sopra descritte difformità dove è stato rappresentato il confronto tra la corretta rappresentazione del confine con quello errato indicato in mappa.

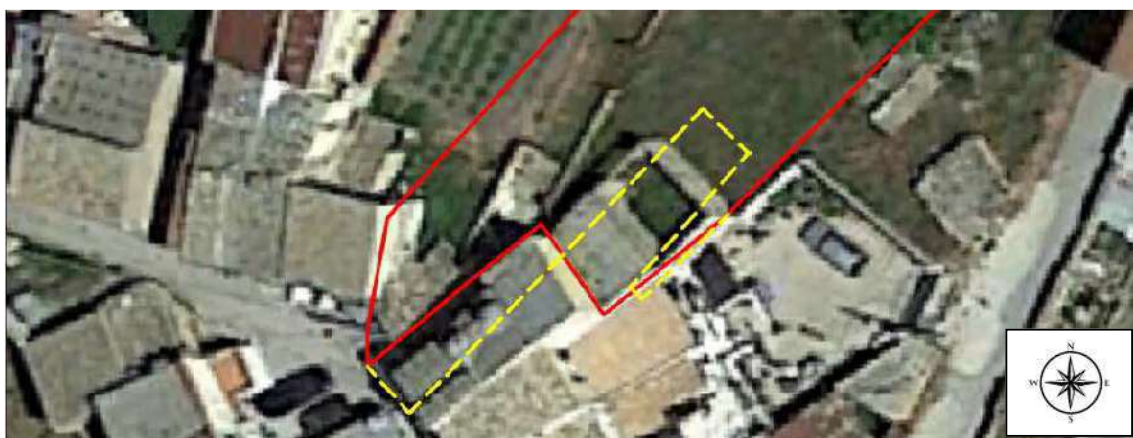


Figure 15 – In rosso il corretto confine della particella 431 in giallo tratteggiato l'errata indicazione catastale

La sovrapposizione dell'ortofoto con l'estratto della mappa catastale ha permesso inoltre di calcolare la corretta superficie catastale della particella 431 pari a 1297 mq.

5.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre:

- presentare istanza in autotutela corredata di relazione tecnica redatta da un professionista al fine di giustificare l'errata indicazione dell'accertamento indicato in visura sulla particella 379.
Costo preventivato pari a 200 € relativo agli oneri professionali;
- presentare un atto di aggiornamento Pregeo "tipo a rettifica" del tipo mappala che ha generato le difformità delle particelle in questione per:
 - rettificare il confine catastale della particella 431 del precedente tipo;
 - inserire la particella 426 con la corretta rappresentazione grafica.Costo preventivato pari 800 € relativo agli oneri professionali e 110 € di versamenti catastali;
- presentare un atto di aggiornamento Pregeo "frazionamento e tipo mappale" per
 - escludere dalla particella 431 l'immobile adiacente al fabbricato rurale indicato in verde nelle figure 13 e 14;



- portare all'urbano l'area della particella 431 occupata dal fabbricato rurale dei debitori.
Costo preventivato pari 800 € relativo agli oneri professionali e 210 € di versamenti catastali;
 - presentare atto di aggiornamento Docfa per censire il fabbricato rurale al catasto fabbricati.
Costo preventivato pari a 600 € relativo agli oneri professionali più 50 € di versamenti catastali.
- Si stima una per la regolarizzazione delle difformità riscontrate una spesa complessiva di 2.770 € che si arrotonda per eccesso a 2.800 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto.

5.6 Corretta superficie del lotto

La superficie catastale dell'intero lotto indicata al paragrafo 4 pari a 2.254 mq viene corretta in 2.169,50 mq per i motivi su esposti.

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

Il debitore ha dichiarato che il bene del presente lotto è dato in comodato d'uso gratuito a terze parti per la coltivazione ed il mantenimento dello stesso.

7 QUESITO N. 5 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà delle due quote entrambe pari a di 500/1000 di un appezzamento di terreno sito nel comune di Agrigento costituito dalle particelle 111, 379 e 431 (ex 87) del foglio di mappa 122, superficie catastale complessiva pari a 22 are e 54 ca (2.254 mq), che nella presente consulenza si corregge in 2.169,50 mq (per difformità riscontrate) in cui all'interno insiste un fabbricato rurale non censito al catasto fabbricati.

Secondo i dati riscontrati dall'estratto di mappa la particella confina a Nord con le particelle 396 e 380 (strada interpodereale) ad Est con la particella 62 (strada interpodereale) a Sud – Est con particella 395 a Sud con particella 426 (C. F.) ad Ovest con particella 110.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale. Le spese di regolarizzazione vengono detratte dal valore stimato del lotto.

Per il fabbricato è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria (All. 6) ai sensi della L.47/85 n. 71353 del 21/10/1986 per la quale l'ufficio tecnico ha dato parere favorevole a seguito della definizione della stessa e pagamento somme dovute. La pratica risulta priva di elaborati tecnici pertanto per la definizione dovranno essere assunti gli elaborati sullo stato di fatto rilevati dallo scrivente. L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009, nella sotto zona omogenea "B 3.5 S. Michele (All. 7) con vincolo sismico (tabella n. 7 della legge 47/85 :10).

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizzi pari a **75.613,00 €**.



8 **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.

1. Situazione degli intestati dallo 07/06/2004, relativamente alla sola particella 431 (ex 87)
Piena proprietà delle quote di 500/1000 intestata al debitore [REDACTED] 500/1000 intestata alla debitrice [REDACTED] entrambe come bene personale degli esecutati, in forza dell'atto di Riconoscimento di proprietà dello 07/06/2004 Rep. n. 25244 a rogito del notaio S. Scaglia trascritto in data 22/06/2004 ai n.n. 15812/12224 contro [REDACTED]
[REDACTED]
2. Situazione degli intestati dal 25/09/1997 relativamente all'intero lotto di vendita
Piena proprietà delle quote di 500/1000 intestata al debitore [REDACTED] 500/1000 intestata alla debitrice [REDACTED], entrambe come bene personale degli esecutati, in forza dell'atto di individuazione catastale del 25/09/1997 Rep. n. 19302 a rogito del notaio S. Scaglia trascritto in data 21/10/1997 ai n.n. 17199/15555.
3. Situazione degli intestati dal 20/03/1978 relativamente all'intero lotto di vendita
Apertura della successione ereditaria in morte del sig. [REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla piena proprietà della quota di 1000/1000. Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il 27/02/1981 n. 511 vol. 187 trascritta in data 15/11/1982 Reg. Part. 17708 Reg. Gen. 19861; successiva denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento n. 1664 vol. 520 trascritta il 10/10/1994 Reg. Part. 13625 Reg. Gen. 15679; successiva denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento n. 600 vol. 15 del 26/03/1996 trascritta lo 07/09/1999 Reg. Part. 13158 Reg. Gen. 15066;
4. Situazione degli intestati dal 10/03/1966 relativamente all'intero lotto di vendita
Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] come bene personale, in forza del Testamento pubblico del 10/03/1966 Rep. n. 10460 a rogito del notaio S. Scaglia registrato in Agrigento il 14/03/166 al n. 1586 col. 319.

9 **QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri**

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie prodotte dalla parte creditrice e dalle successive verifiche condotte dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili e soggetti (All. 4) è emerso il diritto di passaggio sulla stradella privata agli eredi di [REDACTED] meglio descritta al punto 6.1, da completare ripartendo le spese in parti uguali tra i comproprietari. Inoltre è emerso quanto di seguito riportato.

9.1 **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 in risposta al quesito 3 (punto 5.4) e quantificate al punto 5.5. È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva arrotondata per eccesso pari a di 2.800,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

- 7) Difformità urbanistico-edilizie:

Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 12). Il costo della regolarizzazione è stato stimato per eccesso in 5.650,00 €. Tale costo verrà detratto al valore del bene riscontrato per la determinazione del prezzo base d'asta;

9.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Iscrizione contro:

Iscrizione del 17/05/2011 – Registro Particolare 1403 Registro Generale 10816. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Immobili siti in Agrigento – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 604 del 22/10/2010

- 2) Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 13/09/2011 - registro particolare 15517 registro generale 19396 derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 1548 del 01/08/2011 – Verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione contro del 10/11/2015 - registro particolare 14392 registro generale 19421 derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 3131 del 30/10/2015 – Verbale di pignoramento immobili.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie:

Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 12). Il costo della regolarizzazione è stato stimato in 2.500,00 €. Tale costo verrà detratto al valore del bene riscontrato per la determinazione del prezzo base d'asta;

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

Sull'intero bene non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.



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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il fabbricato è stato realizzato senza le prescritte autorizzazioni di legge e in data 21/10/1986 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria (All. 6) ai sensi della L.47/85 n. 71353 per la quale l'ufficio tecnico ha dato parere favorevole a seguito della definizione della stessa e pagamento somme dovute. Non è stato possibile datare con assoluta certezza la data di realizzazione del fabbricato in quanto non sono reperibili aereofotogrammetrie presso l'IGM per la zona in esame. L'unica immagine disponibile è quella consultabile dal sito <http://www.pcn.minambiente.it/viewer/> relativa all'anno 1988 nella quale risulta chiaramente distinguibile il fabbricato in oggetto.

Tenendo conto che:

- l'immobile veniva utilizzato da [REDACTED] (padre e marito dei debitori), come appreso durante lo svolgimento delle operazioni peritali;
- che lo stesso decedeva in data 20/03/1978;
- degli elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata e dal contesto di ubicazione risulta possibile verosimilmente collocare la data di realizzazione nel periodo indicato nella domanda di concessione in sanatoria 1970/1972 e quindi procedere all'istruttoria della pratica di condono come sulla base del parere favorevole da parte dell'ufficio tecnico del comune di Agrigento. Lo stesso ha calcolato che le somme da versare al fine del rilascio della concessione come di seguito riportate:

Oltre a tali oneri vengono quantificate per il rilascio della concessione anche il costo relativo:

- triplo oblazione abus. edil. pari a 1.015,42 €;
- oblazione abus. edil pari a 508,23 €;
- oneri concessori pari a 1.267,37 €;
- diritti di segreteria pari a 50,00 €.

Oltre a tali oneri vengono quantificate per il rilascio della concessione anche il costo relativo a:

- redazione di perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato dell'opera pari a 600,00 €;
- certificato di idoneità statica/sismica pari a 600,00 €;
- rilievo architettonico completo di relazione tecnica; documentazione fotografica; Prospetto di calcolo del rapporto delle superfici finestre – pavimenti pari a 500,00 €;
- richiesta di autorizzazione allo scarico 500,00 € comprensivo di versamenti
- Attestazione di versamento sanitario ai sensi della L.R. 34/96 art. 9 pari a 83,41 €
- relazione geologia e scavi 500,00 €;

Si stima una per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate una spesa complessiva



di 5.624,43 € che si arrotonda per eccesso a 5.650,00 € che verrà detratta al valore stimato del lotto.

12.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha certificato che, in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. n° 1178/12 e successive modifiche e integrazioni, il lotto di terreno, individuato catastalmente al foglio di mappa n° 122 particelle 111, 431 e 379. ricade nella sotto zona omogena "B 3.5 S. Michele (All. 7) con vincolo sismico (tabella n. 7 della legge 47/85 :10).

12.2 Dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità/abitabilità sarà rilasciato a seguito del completamento del condono edilizio.

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

Le spese attribuibili sono relative al pagamento dell'IMU sui terreni e dell'ordinaria pulizia.

14 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

14.1 Criteri di stima

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutati la consistenza lo stato colturale del terreno e lo stato del fabbricato rurale nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo urbanistico strutturale architettonico funzionale di utilizzazione e manutenzione, si è proceduto alla stima del lotto in oggetto applicando:

- per il terreno edificabile la stima in base al valore di trasformazione confrontando il valore ottenuto con i valori unitari delle aree edificabili pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la sub zona B3.5 (San Michele) https://www.comune.agrigento.it/download/anno_2012/IMU/Stralci_rel_ICI/ZONA_15_B3_5.pdf;
- per il fabbricato rurale i 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 – All. 9) opportunamente adattati al contesto in esame;

Le superfici considerate nella stima sono quelle commerciali già determinate al paragrafo 4.2 pari rispettivamente a 2.169,50 mq per il terreno e 61.50 per il fabbricato rurale.



14.2 Stima terreno edificabile

La zona B è una zona di completamento e, quindi, buona parte delle aree sono già state utilizzate per fini edificatori. Sebbene alcune aree risultano ancora libere si è riscontrato negli ultimi anni compravendite di suoli edificabili molto contenute a causa della crisi economica generale e diffusa. Pertanto, in tale situazione risulta difficile ricorrere al procedimento comparativo non essendoci la possibilità di formare una scala di valori noti cui fare riferimento. Si è preferito, quindi, ricorrere, considerato la suscettibilità del fondo ad essere edificato, quindi, al procedimento analitico del valore di trasformazione.

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del valore di trasformazione si basa sulla differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione V_{mt} e il costo complessivo K delle opere necessarie alla trasformazione stessa:

$$V_{area} = (V_{mercato\ Trasf.} - K) / (1 + r)^n$$

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza $(V_f - C)$ all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione.

14.2.1 Calcolo plano-volumetrico

Per potere procedere con questa valutazione si dovrà tenere conto del fabbricato che ordinariamente è possibile edificare in funzione delle prescrizioni previste per la zona B3.5 San Michele riportate in tabella

Hmax ml	Piani n.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
10,50	3	1,50	0,25	1,00	5,00	10,00

Il volume residenziale edificabile è determinato dal prodotto della superficie del lotto per l'indice di fabbricabilità fondiaria:

$$Volume\ edificabile\ (2.169,50 * 1,50) = 3.254,25\ mc$$

La copertura massima del lotto è data dal rapporto tra la superficie del lotto e il rapporto di copertura:

$$Superficie\ coperta\ massima\ (2.169,50 * 0,25) = 542,37\ mq$$

Dallo studio dell'area in esame in termini di dimensione, ubicazione, geometria, giacitura, nel rispetto dei vincoli e la distanza dai confini si è calcolata una superficie pari a 1.052 mq all'interno della quale è possibile edificare. Tale superficie è maggiore rispetto alla superficie di copertura massima. Ipotizzando di realizzare delle villette a schiera con un'area di sedime complessiva pari a quella



consentita (542,37) su due livelli per un'altezza totale di 6 m si ottiene un volume realizzabile pari a:

$$\text{Volume realizzabile } (542,37 \text{ mq} * 6 \text{ m}) = 3.254,22 \text{ mq}$$

Tale volume risulta inferiore a quello massimo consentito dalle vigenti prescrizioni.

L'ipotesi di realizzazione assunta consente di edificare un numero di 7 unità residenziali di superficie pari a 155 mq (ovvero 77,50 mq lordi per piano) con un'altezza di interpiano pari a 3 m.

Tenendo conto che tale tipologia costruttiva di villette a schiera si ritiene opportuno adottare nel calcolo della superficie commerciale:

- un coefficiente riduttivo pari al 5% che tenga in considerazione l'incidenza delle parti in comune tra le singole unità abitative;
- un coefficiente accrescitivo pari al 8% che tenga in considerazione l'incidenza delle pertinenze (balconi e aree scoperte).

$$\text{Superficie comm. singola unità } (155 \text{ mq} * 0,98) = 152 \text{ mq}$$

14.2.2 Valore del fabbricato al nuovo

I valori sono stati reperiti dal portale di vendita immobiliare Immobiliare.it e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate.

Immobiliare.it riporta una quotazione per il comune di Agrigento per villette a schiera per il valore unitario pari a 969 €/mq riferito al mese di febbraio 2021.

Per quanto riguarda l'OMI si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "E9 suburbana – frazione San Michele", i valori indicati per il primo semestre dell'anno 2020, in stato conservativo normale, rivelano per le abitazioni di tipo civile un intervallo compreso tra 600 a 850 €/mq.

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di unità residenziali nuove, che certamente è superiore al valore massimo riscontrato in "normale" stato di conservazione.

Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».

Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia "ottima", equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori riscontrati ottenendo un intervallo compreso tra 780 € e 1.105 €.

Tenuto conto della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle indagini



svolte sul mercato locale si ritiene congruo adottare un valore massimo pari a 1.000,00 €/mq al fine di esprimere correttamente le condizioni di mercato della zona in esame. Il valore di ogni singola unità è determinato come prodotto della superficie commerciale per il valore di mercato ottenuto. Il valore totale dell'intero complesso è dato dalla somma dei valori delle 7 unità immobiliari ipotizzate:

$$\text{Valore singola unità (152 mq * 1.000 €/mq) = 152.000,00 €}$$

$$\text{Valore intero complesso immobiliare (152.000,00 € * 7) = 1.064.000,00 €}$$

14.2.3 Calcolo del costo di trasformazione

Il costo della trasformazione comprende il costo di costruzione (spese per materiali, manodopera), il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori collaudo, accatastamento ecc., costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione. Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel calcolo del costo di costruzione si ritiene pertanto che il valore riscontrato sia già scontato all'attualità.

A. Costo di costruzione

Rappresentano i costi diretti, cioè la somma dei costi occorrenti per la realizzazione dell'opera tenendo conto delle specifiche caratteristiche strutturali di finiture ed impiantistiche. Le tabelle della rivista specializzata "Consulente immobiliare" del gruppo 24 ore, condotte per capoluogo di regione e province su base ISTAT, riporta per il mese di dicembre 2019 un costo di costruzione riferito ad un edificio residenziale di tipo medio pari a 332,97 €/mc. Tale costo viene riportato comprensivo di oneri di progettazione, direzione dei lavori e collaudo.

Data la tipologia del fabbricato in oggetto, villette a schiera con un unico corpo di fabbrica, risulta ragionevole applicare al costo di costruzione riscontrato una riduzione del 28% che tenga conto della realizzazione di un unico corpo di fabbrica. Considerato il volume calcolato 3.254,22 mc si ottiene:

$$\text{Costo di costruzione (3.254,22 € * 332,97 * 0,72) = 780.161,50€}$$

B. Costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo

relativi al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati nel 5% del costo di costruzione

$$\text{Costo oneri concessione (780.161,50 * 0,05) = 39.008,10 €}$$



C. Utile d'impresa

È Il profitto del promotore immobiliare che può essere stimato nel 15 % del valore di mercato del fabbricato:

$$\text{Utile d'impresa} (1.064.000,00 \text{ €} * 0,15) = 159.600,00 \text{ €}$$

Totale costo di trasformazione:

il totale del costo di trasformazione è ricavato come somma delle singole voci su elencate

$$\text{Costo di trasf.} (780.161,50 + 39.008,10 + 159.600,00) = 978.769,60 \text{ €}$$

14.2.4 Valore dell'area edificabile

È determinato dalla differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e i relativi costi da sostenere

$$\text{Valore intero complesso immobiliare} (1.064.000,00 - 978.769,60) = 85.230,40 \text{ €}$$

Il valore unitario delle aree edificabili pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per la sub zona B3.5 https://www.comune.agrigento.it/download/anno_2012/IMU/Stralci_rel_ICI/ZONA_15_B3_5.pdf è paria 39,00 €/mq con un'alea di valori compreso nella percentuale del ± 15% di modo da poter tener conto delle diverse caratteristiche estrinseche che un'area può avere rispetto alla zona in cui ricade. Dividendo il valore dell'area riscontrato per la superficie si ottiene il valore centrale dell'intervallo considerato dall'Agenzia dell'Entrate.

$$\text{Valore intero complesso immobiliare} (85.230,40 \text{ €} / 2.169,50) = 39,30 \text{ €/mq}$$

14.3 Stima Fabbricato rurale

La valutazione del bene in esame è stata fatta tenendo conto delle caratteristiche tecniche e manutentive dell'immobile, dell'ubicazione e dei servizi disponibili. Dall'indagine effettuata presso Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI E9 "zona Suburbana", i valori indicati per il primo semestre dell'anno 2020, in stato conservativo normale, rivelano per i magazzini un intervallo compreso tra 350 a 450 €/mq.

Lo scrivente, sulla scorta di quanto rilevato dall'indagine di mercato, ritiene opportuno adottare per l'intero fabbricato un valore pari a 230 €/mq, al di sotto dell'intervallo proposto dall'OMI, al fine di tenere in considerazione anche le opere edilizie di completamento e risanamento necessarie. Il valore del fabbricato viene calcolato come prodotto tra il valore unitario di mercato (230 €/mq) e la superficie commerciale del fabbricato (61,50 mq):

$$\text{Valore fabbricato} = (61,50 \text{ mq} * 230,00 \text{ €/mq}) = 14.145,00 \text{ €}$$



14.4 Valore lotto

Il valore totale del lotto in esame è dato dalla somma del valore del terreno e del fabbricato rurale su di esso esistente

$$\text{Valore lotto} = 85.230,40 + 14.145,00 = 99.375,40 \text{ €}$$

valore complessivo è pari a 99.375,40 €

14.5 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 10.419 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate descritte in risposta al quesito 3 (punto 5.4) e quantificate al punto 5.5 pari a 2.800,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 12). in risposta al quesito 10 (paragrafo 12). Il costo della regolarizzazione è stato stimato per eccesso pari a 5.650,00 €;
- riduzione del 2 % del valore stimato per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura pari a 1.969,00 €.

14.6 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 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale riduzione tiene conto inoltre dell'assenza del certificato di agibilità, certificati di conformità degli impianti, degli allacci relativi all'utenze ed eventuale rimborso forfettario di ulteriori spese condominiali insolute.

$$\text{Prezzo base asta} = (99.375,40 - 10.419,00) * 0,85 = 75.612,94 \text{ €}$$

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 **75.613,00 €** arrotondato per eccesso.



15 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 delle due quote di 500/1000 entrambe in comunione dei beni tra i due esecutati dell’appartamento in oggetto.



Lotto N. 2

16 QUESITO N. 2 – Descrizione materiale del lotto unico.

Terreno agricolo sito in Agrigento, contrada Cugno S. Michele

Intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata al debitore [REDACTED] e la quota di 500/1000 intestata alla debitrice [REDACTED] entrambe come bene personale di ciascun esecutato, di un appezzamento di terreno sito nel comune di Agrigento costituito dalle particelle 181 – 182 – 325. In figura 16 si riporta la sovrapposizione tra l'ortofoto e l'estratto di mappa della zona.



Figure 16 – Individuazione di massima dei lotto n. 2 pignorato, in rosso il perimetro catastale

Il terreno è situato nell'estrema zona periferica del comune di Agrigento a Nord – Est rispetto al centro abitato nella frazione denominata San Michele, ad una distanza di circa 1,2 km dal presidio ospedaliero San Giovanni di Dio. Il bene è raggiungibile percorrendo la S.P. 15C in direzione Agrigento – Aragona, immettendosi successivamente nella via Ivrea, nella via Bolzano attraversando un sotto passaggio ferroviario ed un sottopassaggio della S. S. 189. Il terreno presenta due accessi uno posto nella parte bassa a ridosso del vallone a una distanza di circa 40 m dal sottopassaggio stradale ed uno nella parte alta attraversando svoltando a destra del sottopassaggio in una strada interpodereale fino ad una distanza di circa 150 m e successivamente svoltando a sinistra su di un'altra strada interpodereale fino ad una distanza di circa 40 m. La zona è periferica a vocazione agricola. Il terreno ha forma irregolare assimilabile ad un rettangolo, superficie catastale complessiva pari a 83 are e 50 ca (8.350 mq) andamento altimetrico con quote da 273 a 263 m s.l.m. e pendenza sull'asse Nord – Est del 6,6 %, esposizione prevalente a Nord – Est. Il lotto è stato oggetto di espropriazione



parziale, meglio descritta al paragrafo 17,4, da parte del comune di Agrigento. La porzione di superficie espropriata occupa una striscia di terreno posta sulla porzione a valle che taglia in due le particelle 181, 182 e 325 costituenti il terreno, rispettivamente per 140 mq, 140 mq e 20 mq. Tale superficie non è stata né frazionata né volturata da parte del Comune di Agrigento.

Secondo i dati riscontrati dall'estratto di mappa il lotto confina a Nord con vallone affluente del fiume San Leone le particelle 396 e 380 (strada interpoderale) ad Est con la particella 77 a Sud con particella 83 ad Ovest con particelle 186 e 324. Il lotto è coltivato a seminativo e non presenta delimitazione perimetrale quindi di libero accesso. L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009, nella sotto zona omogena "E 1" zone agricole per la conduzione del fondo (All. 7). Nelle figure 17 e 18 si riporta parte del rilievo fotografico



Figura 17 – Vista in rilievo, in rosso il confine catastale dell'intero lotto pignorato in giallo via di accesso



Figure 18 – Vista interna dell'impianto dell'uliveto



16.1 Millesimi di parti comuni

All'interno del lotto non vi sono parti comuni.

16.2 Calcolo della superficie commerciale corretta del terreno

Le risultanze catastali quantificano la superficie del lotto in esame in 8.350 mq. Ad essa si detrae la superficie spropiata pari a 300 mq, meglio descritta ai punti 17.4 e 17.6

$$\text{Sup. comm. terreno} (8.350 \text{ mq} - 300 \text{ mq}) = 8.050 \text{ mq}$$

16.3 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'immobile è ubicato nella frazione denominata San Michele a Nord del comune di Agrigento ad una distanza circa di 7 km dallo stesso. La frazione San Michele è una località, completamente separata dalle altre e posta a circa m. 294 slm, nel suo complesso si presenta come un agglomerato a destinazione mista (produttiva e residenziale) con caratteristiche di forte dispersione urbana. Comprende l'edificato, sparso e a prevalente carattere residenziale, localizzato intorno al nuovo ospedale, e presenta sporadiche attività artigianali e commerciali. Sono presenti tipologie di case con orto ed edifici con altezze variabili da 4 a 13 ml.

La zona è caratterizzata da una discreta densità di traffico data la presenza a circa 500 m del presidio ospedaliero San Giovanni di Dio e a circa 1 km dall'agglomerato industriale Aragona – Favara. Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primarie mentre quasi assenti quelle secondarie ma comunque presenti nelle frazioni vicine dello stesso comune. La zona risulta servita dai mezzi di trasporto pubblico.

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

In tabella 4 si riportano l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita

Tabella 4 – Identificazione catastale

COMUNE DI AGRIGENTO	Dati identificativi		Dati di classamento			
	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agrario
Catasto Terreno	122	181	AA Seminativo	33 are 14 ca	Euro: 17,12	Euro: 5,13
			AB Pascolo	3 are 26 ca	Euro: 0,34	Euro: 0,10
	122	182	Seminativo 2	36 are 40 ca	Euro: 18,80	Euro: 5,64
	122	325	Seminativo 2	10 are 70 ca	Euro 5,53	Euro 1,66

17.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

17.1.1 Particella 181

Gli attuali dati catastali di classamento sono stati assegnati all'unità a seguito di variazione del 10/05/2014 protocollo n. AG 0203085 relativamente alla trasmissione dati AGEA ai sensi del DL



3.10.2006 n. 262 (n. 10046.1/2014). Gli attuali dati catastali identificativi sono stati assegnati all'unità a seguito del frazionamento del 16/12/1969 della particella 18. I dati catastali sia identificativi sia di classamento della particella 18 erano presenti sin dalla data d'impianto meccanografico.

17.1.2 Particella 182

Gli attuali dati catastali sono stati assegnati all'unità a seguito del frazionamento del 16/12/1969 della particella 18. I dati catastali sia identificativi sia di classamento della particella 18 erano presenti sin dalla data d'impianto meccanografico.

17.1.3 Particella 325

Gli attuali dati catastali sono stati assegnati all'unità a seguito del frazionamento del 21/07/1992 protocollo n. 218720 della particella 180. La stessa veniva costituita a seguito del frazionamento del 14/04/1982 della particella 180 di maggiore estensione. Quest'ultima derivante dal frazionamento del 16/12/1969 della particella 18. I dati catastali sia identificativi sia di classamento della particella 18 erano presenti sin dalla data d'impianto meccanografico. La particella 325 risulta oggi indicata in catasto alla ditta Comune di Agrigento per l'intera proprietà. Tale indicazione risulta errata in quanto il Comune ha espropriato per cause di pubblica utilità – lavori di completamento e separazione della rete fognaria comunale – solamente una porzione di superficie pari a 20 ca (20 mq) come riportato nella Determina Dirigenziale n. 359 del 29/11/2002 (All. 8).

17.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali solamente per le particelle 181 e 182 mentre per la particella 325 indicata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione si segnala l'errata indicazione della titolarità del bene come spiegato al punto precedente.

17.3 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.

17.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Il lotto in esame è stato interessato da esproprio parziale da parte del comune di Agrigento per lavori di pubblica utilità relativi al completamento e separazione della rete fognaria comunale come riportato nella Determina Dirigenziale n. 359 del 29/11/2002 (All. 8). La porzione di superficie



espropriata occupa una striscia di terreno posta sulla porzione a valle che taglia in due le particelle 181, 182 e 325 costituenti il terreno, rispettivamente per 140 mq, 140 mq e 20 mq. Il lotto si presenta interamente coltivato a grano come un unico appezzamento di terreno senza alcune interruzioni fisiche. Il comune non ha fornito indicazioni in merito al completamento dell'opera relativa alla rete fognaria. La figura 19 riporta la sovrapposizione tra l'estratto di mappa e la porzione d'interesse del piano particellare di esproprio dove viene rappresentata la superficie della rete fognaria espropriata



Figure 19 – Sovrapposizione stratto di mappa con la porzione d'interesse del piano particellare di esproprio

17.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre:

- identificare le superfici espropriate presentando un atto di frazionamento che identifichi le porzioni espropriate dal Comune di Agrigento e le porzioni rimanenti ai debitori;
- presentare due volture catastali per attribuire/correggere le ditte catastali delle porzioni costituite.

Considerato che:

- sebbene tali procedure dovevano essere messe in atto dallo stesso ente espropriante;
- le difficoltà burocratiche a cui fare fronte al fine di impegnare l'ente nella regolarizzazione di dette difformità,

si propone di detrarre al valore di stima le spese necessarie al fine di rendere il più possibile appetibile il bene in esame. Tali spese si quantificano in 1.000 € per il lavoro di frazionamento e 300,00 € per le volture entrambe le spese comprensive di oneri professionali e versamenti catastali.

Si stima una per la regolarizzazione una spesa complessiva di 1.300,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto.



17.6 Corretta superficie del lotto

La superficie catastale dell'intero lotto indicata al paragrafo 16 pari 8.350 mq viene corretta in 8.050 detraendo dalla stessa la superficie pari a 300 mq occupata dalla striscia oggetto di esproprio come su esposto.

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

Il debitore ha dichiarato che il bene del presente lotto è dato in comodato d'uso gratuito a terze parti per la coltivazione ed il mantenimento dello stesso.

19 QUESITO N. 5 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà delle due quote entrambe pari a di 500/1000 di un appezzamento di terreno sito nel comune di Agrigento costituito dalle particelle 181 – 182 – 325 del foglio di mappa 122 di superficie catastale complessiva pari a 83 are e 50 ca (8.350 mq) in cui all'interno risulta espropriata una striscia pari a 300 mq e larghezza pari a 5 m non oggetto di frazionamento e voltura, coltivata unitamente al lotto in esame detratta nel calcolo della superficie commerciale del lotto.

Secondo i dati riscontrati dall'estratto di mappa il lotto confina a Nord con vallone affluente del fiume San Leone le particelle 396 e 380 (strada interpodereale) ad Est con la particella 77 a Sud con particella 83 ad Ovest con particelle 186 e 324.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Le spese di regolarizzazione vengono detratte dal valore stimato del lotto.

L'ente espropriante è il comune di Agrigento, i lavori di pubblica utilità sono relativi al completamento e separazione della rete fognaria comunale come riportato nella Determina Dirigenziale n. 359 del 29/11/2002, L'indennità è stata corrisposta ai debitori.

L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009, nella sotto zona omogenea "E 1" zone agricole per la conduzione del fondo.

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizzi pari **5.150,00 €.**

20 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.

1. Situazione degli intestati dallo dal 28/06/2001, relativamente alla sola particella 325
Piena proprietà 1000/1000 intestata al Comune di Agrigento a seguito Determina Dirigenziale n. 359 del 29/11/2002 - Esproprio parziale da parte del comune di Agrigento per lavori di pubblica utilità relativi al completamento e separazione della rete fognaria comunale. La titolarità risulta errata in quanto riferita alla sola striscia di 20 mq espropriata dell'Ente.



2. Situazione degli intestati dal 25/09/1997 per l'intero lotto di vendita
Piena proprietà delle quote di 500/1000 intestata al debitore [REDACTED] e 500/1000 intestata alla debitrice [REDACTED] entrambe come bene personale degli esecutati, in forza dell'atto di individuazione catastale del 25/09/1997 Rep. n. 19302 a rogito del notaio S. Scaglia trascritto in data 21/10/1997 ai n.n. 17199/15555.
3. Situazione degli intestati fino al 25/09/1997 per l'intero lotto di vendita
Piena proprietà delle quote di 1/3 intestata al debitore [REDACTED] 1/3 intestata alla debitrice [REDACTED] entrambe come bene personale degli esecutati e di 1/3 intestata a [REDACTED] in forza del Testamento pubblico del 10/03/1966 Rep. n. 10460 a rogito del notaio S. Scaglia registrato in Agrigento il 14/03/1966 al n. 1586 col. 319. Tale comproprietà è stata corretta a causa di difetto di frazionamento a seguito Registrazione di testamento pubblico del 10/03/1966 (All. 2).
4. Situazione degli intestati dal 20/03/1978 per l'intero lotto di vendita
Apertura della successione ereditaria in morte del sig. [REDACTED]
Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il 27/02/1981 n. 511 vol. 187 trascritta in data 15/11/1982 Reg. Part. 17708 Reg. Gen. 19861; successiva denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento n. 1664 vol. 520 trascritta il 10/10/1994 Reg. Part. 13625 Reg. Gen. 15679; successiva denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento n. 600 vol. 15 del 26/03/1996 trascritta lo 07/09/1999 Reg. Part. 13158 Reg. Gen. 15066;
5. Situazione degli intestati dal 10/03/1966 per l'intero lotto di vendita
Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata a [REDACTED] [REDACTED] come bene personale, in forza del Testamento pubblico del 10/03/1966 Rep. n. 10460 a rogito del notaio S. Scaglia registrato in Agrigento il 14/03/1966 al n. 1586 col. 319.

21 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie prodotte dalla parte creditrice e dalle successive verifiche condotte dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili e soggetti (All. 4) è emersa, nello specifico nell'atto di divisione del 26/09/1997 Rep. n. 19304 a rogito del notaio S. Scaglia trascritto in data 21/10/1997 ai n.n. 17200/15556, la seguente di una servitù di passaggio qui testualmente riportata "*e' stata compresa una servitù di passaggio, perpetua, pedonale e carraia, con qualsiasi mezzo meccanico, aerea e sotterranea per attraversamento di linee elettriche, telefoniche, fognarie, da esercitarsi su di una stradella, avente la larghezza costante di metri lineari quattro, la quale si diparte dall'angolo sud-ovest della particella 295 (vicino alla particella 293), si sviluppa, con un andamento lineare da*



ovest verso sudest lungo il confine sud-est della particella 324, e precisamente dal lato a confine con la particella 84 di proprietà degli eredi di [REDACTED] fino ad arrivare alla particella 325...".

21.1 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 in risposta al quesito 3 (punto 17.4) e quantificate al punto 17.5. È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva di 1.300,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: Nessuna.

21.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Iscrizione contro:

Iscrizione del 17/05/2011 – Registro Particolare 1403 Registro Generale 10816. Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Agrigento – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 604 del 22/10/2010

- 2) Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 13/09/2011 - registro particolare 15517 registro generale 19396 derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 1548 del 01/08/2011 – Verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione contro del 10/11/2015 - registro particolare 14392 registro generale 19421 derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 3131 del 30/10/2015 – Verbale di pignoramento immobili.

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

Sull'intero bene non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



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

Il terreno risulta libero da costruzioni.

24.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha certificato che, in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. n° 1178/12 e successive modifiche e integrazioni, il lotto di terreno individuato catastalmente al foglio di mappa n° 122 particelle 182, 182 e 325 ricade nella sotto zona omogena "E 1" zone agricole per la conduzione del fondo (All. 7).

24.2 Dichiarazione di agibilità

Nessuna

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

Le spese attribuibili sono relative al pagamento dell'IMU sui terreni e dell'ordinaria pulizia.

26 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

26.1 Criteri di stima

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutati la consistenza, lo stato colturale del terreno si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto sulla scorta della coltura riscontrata verificata con l'aiuto di software vettoriale con la sovrapposizione delle stesse su immagini satellitari.

Dalle indagini di mercato, per la suddetta area, non sono scaturiti dati sufficienti e attendibili, tali da consentire una comparazione diretta per tale motivo la valutazione del bene in oggetto si basa sui dati reperiti presso l'Osservatorio dei valori agricoli pubblicati da Exeo edizione 2021 per la provincia di Agrigento verificati tramite indagine presso gli operatori immobiliari locali.

L'intervallo dei valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali non escludendo comunque la possibile presenza di fondi singolari. Per effettuare la valutazione puntuale verranno adoperati dei parametri di merito al fine di considerare le principali variabili agronomiche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.). Il più probabile valore di mercato €/mq viene calcolato, quindi, come prodotto tra il valore massimo indicato e il parametro correttivo quest'ultimo calcolato come prodotto dei coefficienti numerici di merito considerati.



26.2 Stima

La coltura indagata per la determinazione del valore del terreno è il seminativo effettivamente riscontrata in sede di sopralluogo e verificata inoltre dall'esame delle immagini satellitari. L'osservatorio riporta per tale coltura un valore minimo pari a 4.300,00 €/ha ed un valore massimo pari a 9.000,00 €/ha. Conoscendo le caratteristiche agronomiche/ambientali del terreno, possiamo ricavare utilizzando i parametri indicati in tabella 5 il coefficiente correttivo da applicare al valore massimo indicato

Tabella 5: calcolo coefficiente correttivo da applicare ai valore dell'Osservatorio

Variabile	Giudizio Agronomico		
	OTTIMA 1,00	BUONA 0,975	DISCRETA 0,95
Fertilità	1,00		
esposizione		0,975	
Giacitura	1,00		
Accesso	1,00		
Vie di comunicazione		0,975	
Ubicazione		0,975	
Forma	1,00		
Distanza da a centro urbano e stoccaggio	1,00		
Prodotto parziale	1,00⁵	0,975³	

Il coefficiente correttivo da applicare ai valori riscontrati nell'osservatorio è dato dal prodotto degli indici parametrici del giudizio agronomico ovvero $1,00^5 * 0,975^2 * 0,95$.

La superficie commerciale è stata calcolata al punto 17.6 detraendo dalla superficie catastale la superficie pari a 300 mq occupata dalla striscia oggetto di esproprio da parte del Comune di Agrigento. Tale superficie commerciale è pari a 8.050 mq.

Il valore del terreno è dato dal prodotto tra la sua superficie il valore massimo indicato dall'Osservatorio e il coefficiente correttivo calcolato

$$\text{Valore €/mq tereno} = 8,050 * (0,9 \text{ €/mq} * 1^5 * 0,975^3) = 6.715,00$$

26.3 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 1.569,00 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione delle difformità riscontrate e descritte al paragrafo 17.5 pari a 1.300,00 €;
- riduzione del 4% del valore stimato per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura pari a 269,00 €.

26.4 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 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale riduzione tiene conto inoltre dell'assenza del certificato di agibilità, certificati di conformità degli impianti, degli allacci relativi all'utenze ed eventuale rimborso forfettario di ulteriori spese condominiali insolute.

$$\text{Prezzo base asta} = (6.715,00 - 1.569,00) * 0,95 = 5.146,00 \text{ €}$$

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 **5.150,00 €** arrotondato per eccesso.

27 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 delle due quote di 500/1000 entrambe come bene personale tra i due esecutati.

28 ALLEGATI DOCUMENTALI

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. Concessione Edilizia



7. Note di riscontro Ufficio Tecnico
8. Esproprio
9. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
10. Ricevute pec

29 ALLEGATO FOTOGRAFICO

Sono state allegate al rilievo fotografico sia immagini scattate sui luoghi sia immagini satellitari estratte da Google Heart.

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 05/03/2021

Il CTU

Dott. Calogero Bennici

