



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Lotto B**

**Bene Immobile**

*Fabbricato ubicato in Trieste n. 79 Piano terra, Campobello di Licata*

**ELABORATO PERITALE LOTTO B**

## 1 PREMESSA

Con ordinanza del 08/01/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Bonsangue nominava il sottoscritto ing. Marcello Terranova, libero professionista con Studio in Via Vittorio Emanuele 302 nel comune di Campobello di Licata, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. A1722 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedurale esecuzione immobiliare promossa da SIENA NPL 2018 srl ~~OMISSIS~~ e ~~OMISSIS~~ iscritta al numero R G Es. 13/2020 del Tribunale di Agrigento, il sottoscritto in data 11.01.2021 ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione ed inoltro dello stesso presso il tribunale.

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 al bene avvenuto in data 02/02/2021, giusto verbale di sopralluogo redatto nella medesima data (Al1. 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 cpc.

2

---

La presente vendita si compone di due unità immobiliari divisibili ovvero di un appartamento per civile abitazione ed un locale commerciale. Pertanto al fine di facilitare le operazioni di vendita dei cespiti, saranno costituiti n.2 Lotti.

Il presente elaborato peritale è riferito esclusivamente al **lotto denominato B** corrispondente ad un immobile identificato catastalmente al foglio 27 particella 378 sub 501 via Trieste n. 79 Piano terra del comune di Campobello di Licata.

## **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. 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 acquisiti dallo scrivente, previa richiesta di accesso atti presso il comune di residenza dei soggetti eseguiti (All. 2). In particolare nell'estratto del certificato di matrimonio non è riportata alcuna annotazione.

La documentazione depositata dal creditore procedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa nella ricostruzione storica degli effettivi passaggi di proprietà per l'immobile indicato nell'atto di pignoramento.

### **3 QUESITO N. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

#### *3.1 Diritto reale pignorato*

Il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà delle quote di 500/1000 intestata al debitore e 500 /1000 intestata alla debitrice entrambe in comunione legale dei beni, di:

- A. un locale adibito ad attività commerciale dislocato al piano terra di un edificio sito nel comune di Campobello di Licata, Via Trieste n. 79.

Tale diritto corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti in forza dell'atto di acquisto del 24/02/1994 Rep. n.34025 Raccolta 8436, notaio Ferraro Antonina di Canicattì, trascritti in data 16/03/1994 al n. 433.

#### *3.2 Beni oggetto del pignoramento - dati catastali*

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un immobile adibito a locale commerciale, identificato al catasto fabbricati del comune di Campobello di Licata come riportato in seguito

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
27	378	501	1	C1	5	109mq	109mq

Nella figura seguente viene individuato l'edificio in cui insiste l'appartamento oggetto della presente relazione di stima..



Individuazione di massima dell'immobile in cui è ubicato l'appartamento

### *3.4 Confini catastali*

L'unità immobiliare è posto al primo terra di un edificio a più livelli ed è ubicato in via Trieste del comune di Campobello di Licata. Confina a Nord con la particella 727, a sud con la particella 452, ad ovest con la via Trieste e ad est con la particella 1854.

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

### **4 QUESITO N. 2 - Descrizione materiale del lotto B.**

Trattasi di un locale destinato ad attività commerciale facente parte di un edificio con tre elevazioni fuoriterza, con accesso dalla Via Trieste. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura mista in muratura portante e cemento armato. I solai laterocementizi, tompagnamenti in conci di tufo squadri e copertura piana a terrazzo.

Si accede al locale dalla via Trieste tramite un cancello in ferro, attraversando un'area antistante bene comune non censibile a tutti i sub anche se allo stato attuale risulta separato con ringhiera dalla rimanente parte di bene comune non censibile.

E' composto da un vano principale, che allo stato attuale è adibito alla vendita di mobili, e da vano ripostiglio ed un ulteriore vano per servizi igienici.

Il vano principale si sviluppa lungo il lato ovest dell'edificio dove è posto l'ingresso; i il ripostiglio ed i servizi sul lato est

La porta di accesso all'immobile è in alluminio vetrato con saracinesca in metallo.

Il soffitto è rifinito con intonaco civile per interni e tinteggiati con idropittura . Le pareti anch'esse rifinite con intonaco civile per interni. 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. è dotato di wc. bidet. La superficie utile dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 120 mq al netto della superficie dell' area privata antistante, ed un'altezza utile di 3.80 m. L'unità risulta fornita di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue). perfettamente funzionanti. Nelle figure 2 - 3 - 4 si riporta parte del rilievo fotografico mentre in figura 5 si riporta il rilievo metrico.



Fig.2 Interno dell'attività commerciale



Fig.3 Interno dell'attività



Fig.4 Prospetto su via Trieste

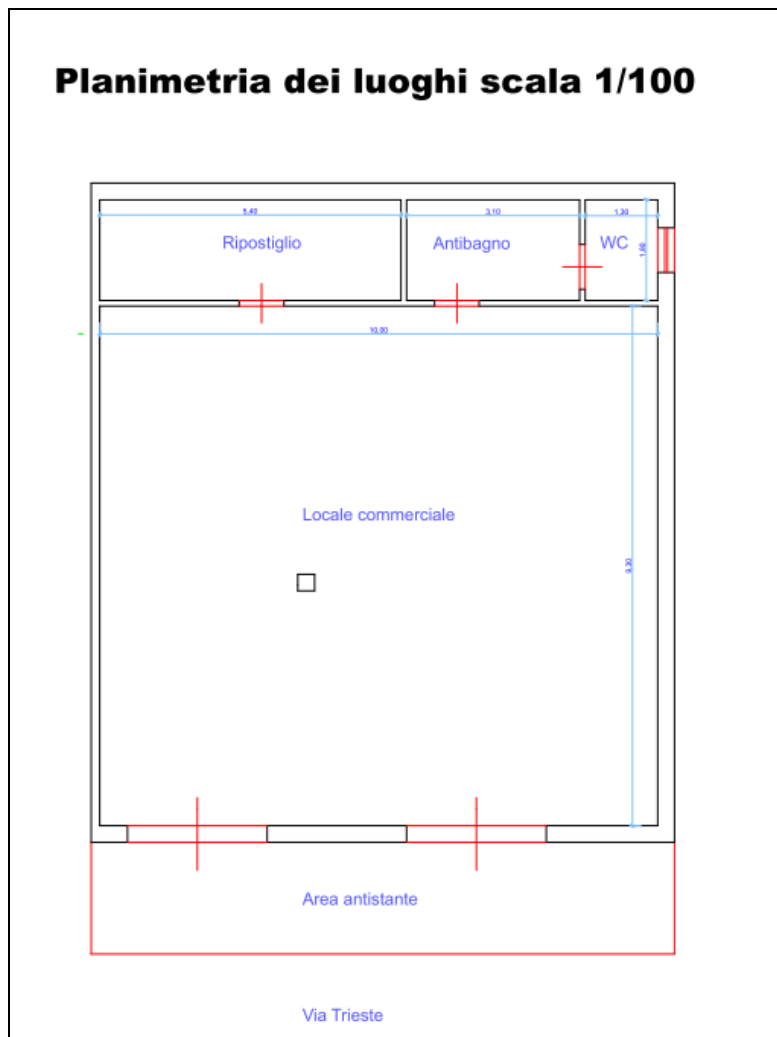


Fig.5 Planimetria dei luoghi



#### 4.2 Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale 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. che nel caso specifico è rappresentata dall'are antistante.

Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale

LOTTO A - APPARTAMENTO			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata in mq
<b>Superficie piano</b>	120,30	100	120,30
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>120,30</b>

#### 4.3 Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi della legge 9012013 e smi. Il sottoscritto ai fini della trasferibilità del bene ha redatto e presentato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto mediante il servizio on line APESICILIA ENEA. Lo studio è stato fatto (All. 7) secondo normativa vigente mediante software di calcolo rilasciate dall'E.N.E.A. La certificazione redatta ha classificato l'immobile in classe "G" con indice di prestazione energetica globale  $E_p = 348 \text{ kW/mq*anno}$ .

7

#### 4.4 Descrizione del segmento di mercato interessate

L'immobile è ubicato nella via Trieste, periferia sud del comune di Campobello di Licata; la zona nel suo complesso si presenta con edificazione a carattere prettamente residenziale, con sparsa presenza di attività commerciali.

La zona è caratterizzata da una modesta densità di traffico. Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondaria.

### 5 QUESITO N. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato.

L'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati del comune di Campobello di Licata al foglio di mappa 27 particella 378 subalterno 501. Come da quesito si allega la visura catastale storica del bene e la visura planimetrica corrispondente (All. 3).

### *5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene*

Gli attuali dati catastali sono stati assegnati all'unità in questione a seguito di costituzione del 28/10/1992 in atti dal 12/04/1999 (n. 54.2/1992)

### *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.

### *5.3 Variazioni dati identificativi*

Non sono state rincentrate variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno richieste dall'esecutato e da terzi e disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successive rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

### *5.4 Raffronto della planimetria dello stato reale dei lunghi con la planimetria catastale*

Lo stato di fatto del locale risulta conforme alla planimetria catastale rilasciata dall'agenzia delle entrate.

8

---

## **6 QUESITO N. 4 - Stato di possesso del bene.**

Alla data del sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dall'affittuario sig. ~~OMISSIS~~ nato a \_\_\_\_\_ giusto contratto di affitto registrato in data 13.04.2014, contratto valido per sei anni e rinnovato(All.9).

## **7 QUESITO N. 5 - SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

LOTTO B- Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di locale commerciale a piano terra di un edificio a tre elevazioni fuoriterza, sito in via Trieste n.79 nel comune di Campobello di Licata;

Si accede all'immobile mediante area antistante munita di cancello.

È costituito da un vano principale unico adibito alla vendita di mobili e da due servizi ed un ripostiglio.

Si affaccia ad ovest sulla via Trieste, a nord confina con la particella 727 e ad est con la particella 1854. l'appartamento è costituito da quattro vani principali due servizi



igienici e un ripostiglio e collegati da un corridoio annesso mediante un disimpegno all'accesso.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 80 senza le prescritte autorizzazioni di legge e in data in data 09/11/1985 fu rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.993 per la realizzazione del piano terra in assenza di titolo abilitativo e successiva concessione edilizia 2410 del 13.04.1992 furono autorizzati i lavori di diversa distribuzione degli spazi interni.

Successivamente con concessione edilizia 4520/99 fu richiesto il cambio di destinazione d'uso del piano terra, da civile abitazione a locale commerciale.

La distribuzione interna dei vani in riferimento al presente bene pignorato risulta in conformità agli elaborati grafici di progetto ed alla planimetria catastale.

Ricade nella zona B del vigente PRG..

#### **9 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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

##### *1. Situazione degli intestati dal 24/02/1994 ad oggi:*

Piena proprietà intestata ai debitori in regime di comunione legale dei beni in forza a atto pubblico di compravendita del 24/02/1994 Voltura in atti dal 01/10/1999 Repertorio n.: 34025 Rogante: NOTAIO FERRARO Registrazione: UR Sede: CANICATTI' n: 433 del 16/03/1994 C/VENDITA (n. 4433.1/1994).

##### *2. Situazione degli intestati dal 28/10/1992 al 24/02/1994:*

Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni tra ~~OMISSIS~~ nata a CAMPOBELLO DI LICATA il 14/03/1955 e ~~OMISSIS~~ nato a CAMPOBELLO DI LICATA il 25/01/1949.

#### **9 QUESITO N. 7 - Formalità, vincoli, oneri**

Dalla consultazioni delle ispezioni ipotecarie predette dalla parte debitrice e dalle successive verifiche condotte dalle scrivente presso Agenzia del Territorio di Agrigento

con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili e soggetti è emerso quanto in seguito riportato.

### **9.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

1. *Domanda giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli:*Nessuna;
2. *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*nessuno
3. *Trascrizioni:*nessuna
4. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*Nessuna
5. *Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni ecc ), anche di natura condominiale:* Nessuna
6. *Provvedimenti di imposizione di vincoli storici - artistici e di altro tipo:* nessuno;
7. *Annotazione a iscrizioni:*nessuna

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

#### *Iscrizioni ipotecarie:*

Nota di iscrizione 33410/6653 del 24.12.2004 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Trento paolo sede Campobello di Licata (AG) rep.12261/2264 del 22/12/2004 a favore di Banca Antonveneta spa e contro i debitori per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di comunione legale di beni;

#### *Pignoramenti:*

Nota di trascrizione 17.02.2020 registro generale n. 3834, registro particolare n.1866 notificato da pubblico ufficiale del Tribunale di Agrigento a favore di Siena Npl 2018 srl contro i debitori per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, derivante atto esecutivo cautelare da verbale di pignoramento immobili.

#### *Difformità urbanistico-edilizie:* nessuna

*Difformità Catastali:* lo stato di fatto risulta conforme rispetto alla planimetria catastale

### **10 QUESITO N. 8 -Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altre tipe**

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

**11 QUESITO N. 9 -Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 80 senza le prescritte autorizzazioni di legge e in data in data 09/11/1985 fu rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.993 per la realizzazione del piano terra in assenza di titolo abilitativo e successiva concessione edilizia 2410 del 13.04.1992 furono autorizzati i lavori di diversa distribuzione degli spazi interni. Successivamente con concessione edilizia 4520/99 fu richiesto il cambio di destinazione d'uso del piano terra, da civile abitazione a locale commerciale.

Gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi con riferimento all'unità immobiliare in oggetto corrispondono con quanto denunciato nella planimetria catastale precedente

11

---

12.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Campobello di Licata ha certificato che, in atto le previsioni del P.R.G., il lotto di terreno dove ricade l'immobile, individuato catastalmente al foglio di mappa n. 27 particella 378 sub 3 si trova in B del PRG vigente. Per i parametri di riferimento si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (All. 2).

12.2 Dichiarazione di agibilità

L'ufficio tecnico del comune di Campobello di Licata ha rilasciato certificato di agibilità in data 15.12.1999 (All. 2\_).

**13 QUESITO N. 11 - Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali Procedimenti in corso: nessuna**

**14 QUESITO N. 12 - Valutazione del bene**

**Criterio di Stima**

*Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)*

*Stima Sintetica a vista dell'intero corpo*

*Stima tramite quotazione immobiliare (OMI)*

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando tre metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)**, quella **a vista dell'intero corpo**, e quella tramite quotazione immobiliare. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

**Il metodo "sintetico-comparativo"** consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile (ovvero la superficie lorda incrementata di percentuali relativa alle aree di pertinenza come balconi ecc) ricavando così il valore dell'immobile.

**Il metodo di Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazione effettuate.

**Il metodo di stima tramite quotazione immobiliare (OMI)**, utilizza i parametri dell'osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) consultabili sul sito web [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) (***Allegato 9***).

Le quotazioni immobiliari OMI pubblicate semestralmente, individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ogni tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

#### **Fonti di informazione**

Catasto di AGRIGENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO;

OMI;

Ufficio tecnico di Campobello di Licata;

Agenzie immobiliari

- Assitour immobiliare via Garibaldi Campobello di Licata

- Target immobiliare, via Edison Campobello di Licata;

Valutazione corpi

**Stima sintetica a vista dell'intero corpo:**

**peso ponderale 1**

- Valore corpo:	€ 70.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 70.000,00

**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):**

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale commerciale	120.30	€/mq 600	€ 72.180,00
			€ 72.180,00

13

**Stima tramite quotazione immobiliare (OMI)**

Con questa metodologia di stima, la superficie commerciale viene considerata a lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta) e viene arrotondato al mq per difetto o per eccesso così come stabilito dal DPR 138/98. Con l'utilizzo di tale metodologia è stato dunque possibile controllare eventuali scostamenti del dato riscontrato negli altri criteri di stima.

Questa metodologia permette di avere prezzi certi, frutto di analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, seppur riferiti a segmenti di mercato più ampi rispetto a quello di appartenenza dell'immobile in oggetto. Tale parametro dunque dovrà essere ragguagliato a seconda delle caratteristiche intrinseche dello stesso e della zona in cui insiste. L'immobile ricade in zona OMI D1; di seguito si riportano i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate per la zona OMI D1 in riferimento al primo semestre del 2020. Provincia: Agrigento - Comune: Campobello di Licata- Fascia/Zona:

Periferica/V.FONTANA-MAZZINI-FOGAZZARO-BOLOGNA-BORGINISSIMO MONTAGNA-  
TRENTO-AQUILINO

Codice di zona: D1 - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	superficie	Valori di mercato €/mq	
			Min	max
Negozi	Normale	Lorda	750	1100

Considerati i dati dell'Osservatorio, si evince che i valori di mercato per le unità immobiliari ubicate nella zona in esame, oscillano da un valore di 750,00 €/mq ad un valore massimo di 1100,00 €/mq. Considerato che l'immobile oggetto di esecuzione ha discrete rifiniture interne, si può assumere come valore di riferimento per la superficie commerciale il valore minimo di mercato pari a 750,00 €/mq.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	120.30	€ 750	€ 92.225,00
	152,06		€ 92.225,00

14

#### **Valore di stima medio ponderale**

Le tre metodologie di stima differenti adottate, hanno restituito tre valori differenti di stima dell'immobile; il valore medio ponderale è dato dalla media dei tre valori calcolati;

stima sintetica a vista dell'intero corpo: € 70.000,00

stima sintetica comparativa parametrica: € 72.180,00

stima tramite quotazione immobiliare (OMI): € 92.225,00

valore medio ponderale =  $(70.000,00+72.180,00+92.225,00)/3 = € 78.135,00$

**Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'esecuzione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 78.135,00 (in cifra tonda)**

#### **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 la vendita giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione del 15% pari ad € 11.720,00 .

**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. 563 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 individuate nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitiva 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 alle utenze ed eventuale rimborso forfettario di ulteriori spese condominiali insolute.

Prezzo base asta =  $(78.135,00 - 11.720,00) = 66.415,00$

15

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nelle state di fatto e di diritto in cui si trova pari a **66.400,00 € (euro SESSANTASEIMILAQUATTROCENTO/00) arrotondato per difetto.**

**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.

Tutto ciò ad espletamento dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti necessari.

Campobello di Licata, lì 20.10.2021

Il CTU

f.to Ing. Marcello Terranova