
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 132/2024 R.G.E.

GIUDICE: Dott.ssa TORREGROSSA LAURA

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

LOTTO N° 1

TECNICO INCARICATO

Arch. Silvio Bordonaro



Premessa

Il sottoscritto **Arch. Silvio Bordonaro**, libero professionista, CF: BRDSL77E30A089E, con studio tecnico in Via Gran Priorato, n. 54, in Naro (Ag), regolarmente iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento, n° 1316, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento, il giorno 17.02.2025 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento la **Dott.ssa Beatrice RAGUSA**, per la procedura esecutiva immobiliare con R.G.E. n. 132/2024, promossa da **Sestinosecuritisation S.r.l.** - P.IVA 12642091008 e per essa quale mandataria **doValue S.p.A.** - P.IVA 02659940239 (già doBank S.p.A.), nei confronti di [REDACTED], nata a [REDACTED] (Ag), il [REDACTED].

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 20.02.2025 il sottoscritto C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

Contestualmente alla nomina, il Giudice dell'Esecuzione, sottoponeva al CTU n° 8 quesiti, ai quali, come da richiesta esplicita è stata fornita puntuale risposta.

RISPOSTE AI QUESITI

Ricevuto ed accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, previa formale interlocuzione con il Custode Giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Lorenzo GRACI, per tramite del quale, previa comunicazione alle parti, si è dato inizio in data 04.04.2025, alle operazioni peritali, con relativo sopralluogo e accesso fisico al bene. Giusto verbale di sopralluogo redatto nella stessa data (Allegato_1).

Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto, compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse, il sottoscritto passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina.

QUESITO N. 1: ESAME ATTO DI PIGNORAMENTO E DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

a. Completezza dei documenti in atti

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti oggetto di causa, presenti nel relativo fascicolo telematico, verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c.

È emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Niccolò Tiecco, in Perugia. Dal quale si evince: un atto di acquisto trascritto nel ventennio e un ulteriore atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Non sono state rinvenute altre trascrizioni. Il creditore procedente ha eseguito la notifica del pignoramento alla creditrice ipotecaria, per tramite P.U. UNEP Tribunale di Agrigento, Rep. 1770/2024 del 20.06.2024, così come anche risultante da Ispezione Ipotecaria che il sottoscritto ha acquisito autonomamente per tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, con interrogazione presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento relativamente ai beni oggetto di esecuzione (Allegato_2).



b. Individuazione dei beni oggetto della espropriazione

b.1 Diritto reale pignorato

Il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà delle quote di 1/1 intestate alla debitrice, la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (Ag), il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in via [REDACTED] n. [REDACTED] comune di [REDACTED] - *Figura 1* - di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un immobile, di tipo condominiale, sito nel comune di Licata, in via Giacomo Puccini n. 60 (ex via Fondachello). Tale diritto corrisponde a quello di titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] - Racc. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] in [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] R.G. [REDACTED] - R.P. [REDACTED] a favore di [REDACTED] (Allegato_3).

b.2 Bene oggetto del pignoramento

Allo stato attuale l'esecuzione immobiliare è riferita ai seguenti immobili siti nel comune di Licata:

Catasto Fabbricati

- **Foglio 122, Particella 139, Sub 13** (ex Sub 7), via Fondachello n. 94, Piano 1, Cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), Zona cens. 1, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita euro 325,37;

- **Foglio 122, Particella 139, Sub 6**, via Fondachello n. 2, Piano terra, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Zona cens. 1, Classe 3, Consistenza 62 mq, Rendita euro 278,58;

Mappali terreni correlati

- **Foglio 122, Particella 139.** Particella con qualità: ENTE URBANO, superficie 370 mq.



Figura 1 - Vista aerea dell'area - fonte Google Maps



c. Corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;

c.1 Formazione del lotto

La presente vendita si compone di un appartamento e di un magazzino, come anche risultante nell'atto di pignoramento, che sono catastalmente separati e non comunicanti tra di loro. In virtù di quanto detto si procede alla creazione di numero due lotti di vendita.

Il lotto n. 1 sarà composto da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un immobile, di tipo condominiale, sito nel comune di Licata, in via G. Puccini n. 60 (ex via Fondachello).

c.2 Dati catastali e corrispondenza certificazioni

A seguito di autonoma acquisizione dello scrivente, per tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, della visura attuale e storica dell'immobile (Allegato_4), si desume che il bene viene catastalmente censito, per la prima volta, nell'anno 1985 e accatastato al Foglio 122, Particella 139, Sub 7, del comune Licata. I risultanti dati catastali di "maggior rilievo/importanza", sono formalmente corretti. Pur tuttavia è opportuno precisare che il comune di Licata ha cambiato la denominazione della strada pubblica e aggiornato i numeri civici; il bene in oggetto, che è ricadente al Foglio 122, Part. 139, Sub 13, ad oggi catastalmente risulta ubicato in Via Fondachello n. 94. Nel concreto l'indirizzo corretto, ad oggi, è Via Giacomo Puccini, n. 60. Quest'ultimo indirizzo, per altro, è riportato nell'Atto di Compravendita stipulato in data [REDACTED] Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED].

Al fine di avere un "allineamento dei dati catastali", è opportuno effettuare, per tramite tecnico incaricato, una formale "istanza", presso Agenzia del Territorio di Agrigento, per la rettifica dei suddetti dati. Il solo dato inerente l'intestazione della via/numero civico, non ancora aggiornato, non va ad inficiare nessun atto, in quanto i dati catastali fondamentali sono corretti. 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.

Non risulta, agli atti, che siano stati effettuati dei frazionamenti catastali.

Come ulteriore dato di particolare rilievo, estrapolato dalla stessa visura, si desume che a seguito di "Variazione del 30.04.2015 - Pratica n. AG0046200, in atti dal 30.04.2015 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 6356.1/2015) - viene soppresso il Sub 7, venendo assegnato allo stesso il Sub 13, rimanendo invariati i corrispondenti Foglio (122) e Particella (139).

c.3 Confini catastali

L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, posto all'incrocio tra la via G. Puccini (denominazione attuale, in passato via Fondachello) e la via M. Ilo Agrò, nel comune di Licata. La zona è a prevalente sviluppo residenziale, sviluppatasi in buona parte negli anni 80/90 al margine est del fiume Salso. Nell'area si riscontra la presenza per lo più da edifici condominiali a schiera e la tipologia ricorrente è l'edificio multipiano (3/4 livelli fuori terra). L'intero immobile insiste sulla Particella 139, del Foglio 122, come indicato nel relativo foglio di mappa catastale (Allegato_5).

Il sub 13, Part. 139, Foglio 122, si affaccia a Nord ed Est su area di corte dello stesso mappale;



a Sud si affaccia su particella 306, stesso foglio; mentre ad ovest confina con sub 8, stesso particella.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, dove nel raggio di 500÷600 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

d. Sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari

Nell'Atto di compravendita del 26.11.2021, la parte acquirente [REDACTED] pur risultando coniugata, acquista la proprietà 1/1 in "regime di separazione dei beni".

A seguito di autonoma acquisizione dello scrivente presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Licata, attraverso la richiesta dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato_6), si è appurato che i coniugi [REDACTED] con Atto del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] Distr. Not. Di Agrigento, hanno scelto il "regime della separazione dei beni". È stato altresì richiesto, al medesimo ufficio, il "certificato di morte" del suddetto sig. [REDACTED], accertando che lo stesso è deceduto in Licata in data [REDACTED] (Allegato_6). Alla luce di quanto sopra descritto si esclude che, il bene oggetto di pignoramento, sia cointestato.

e. Note di trascrizione e titoli di trasferimento - continuità delle trascrizioni nel ventennio

L'immobile oggetto di pignoramento, è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà, che si riportano, in ordine, dal più vecchio al più recente:

- **ATTO DI DONAZIONE** del [REDACTED] Notaio [REDACTED] O, in Licata, Rep. [REDACTED] Reg. [REDACTED] Vol. [REDACTED] nel quale si hanno:

- **Donante** [REDACTED] nata a [REDACTED] (Ag) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni;
- **Donataria** [REDACTED] nata a [REDACTED] (Ag) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del [REDACTED] Notaio [REDACTED], in [REDACTED] Rep. [REDACTED] Reg. [REDACTED] Vol. [REDACTED] nel quale si hanno:

- **Contro** [REDACTED] nata a [REDACTED] (Ag) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni;
- **A favore di** [REDACTED] nato a [REDACTED] (Ag) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del [REDACTED] Notaio [REDACTED] in Licata (Ag), Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] Nota di Trascrizione del [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], S.P.I. di Agrigento, nel quale si hanno:

- **Parte alienante** [REDACTED] nato a [REDACTED] (Ag) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni;
- **Parte acquirente** [REDACTED] nata a [REDACTED] (Ag) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in regime di separazione dei beni;



f. - Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Attraverso l'analisi delle informazioni contenute nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, datata 02.07.2025 in Agrigento, Reg. Gen. 12762, Reg. Particolare 11128, Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a FAVORE DI **Sestino Securitisation s.r.l.**, CONTRO [REDACTED] si evince che l'esecuzione viene incoata in virtù:

- I. Decreto Ingiuntivo N.208/1983, provvisoriamente esecutivo, emesso il 22.04.1983, spedito in forma esecutiva l'11.05.1983 e in tale forma notificato e non opposto, in data 13.05.1983, ai sig. [REDACTED] Licata [REDACTED] Licata [REDACTED]
- II. Il Decreto Ingiuntivo, di cui al punto I. è stato dichiarato definitivamente esecutivo il 22.11.1986.
- III. l'immobile è stato acquisito a garanzia ipotecaria iscritta presso Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, in data 03.04.2024 ai nn. 6542/319.

Dalle verifiche sui suddetti atti, si evince una corretta procedura e produzione degli stessi.



QUESITO N. 2: verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune

a. Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato nel 1977, senza le dovute autorizzazioni di legge. In data 30.09.1986, con prot. n° 36029, Rip.ne n. 4033/86, è stata presentata domanda di condono edilizio, presso il Comune di Licata, da parte della sig.ra [REDACTED] in qualità di figlia dell'allora proprietaria la sig.ra [REDACTED]. In data 20.11.2018 è stato rilasciato dal Comune di Licata, Permesso di Costruire (P.d.C.) in Sanatoria, con n. 59/S, ai sensi della Legge n. 47/85, L.R. 37/85 (Allegato_7).

In seguito a sopralluogo tecnico, effettuato dal sottoscritto C.T.U., sono state rilevate alcune difformità, rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria di cui sopra e agli elaborati grafici, allegati al titolo autorizzativo, con riferimento all'unità in oggetto. Per una più rapida individuazione degli ambienti e delle difformità si riporta in *Figura 2*, il confronto tra la planimetria come da P.d.C. in Sanatoria e lo stato dei luoghi rilevato.

Nello specifico è stato riscontrato:

1. rimozione del tramezzo divisorio tra le camere n. 2 e n. 3;
2. rimozione del tramezzo, con annessa porta di collegamento, tra la camera n. 3 e il disimpegno/corridoio che è prospiciente l'ingresso all'appartamento;
3. apertura di una finestra nel locale ripostiglio, posto di fianco alla cucina, con affaccio sul prospetto sud;
4. spostamento del tramezzo divisorio tra la camera n. 4 e il bagno;

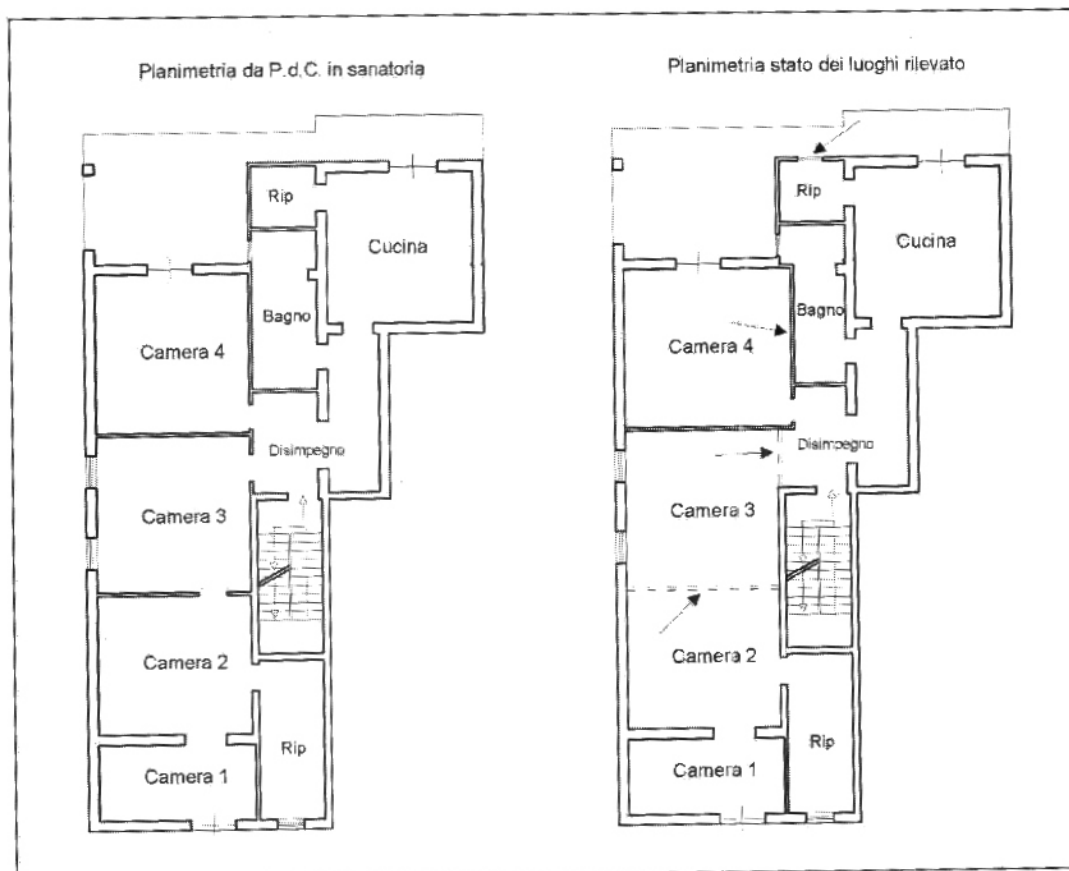


Figura 2 - A sx planimetria stato da concessione a dx planimetria stato di fatto - le frecce indicano le difformità riscontrate



Precisato che le difformità rilevate non pregiudicano, secondo il parere dello scrivente, il requisito di legittimità urbanistico-edilizia ai fini della commerciabilità del bene immobile oggetto di perizia, si ritiene comunque necessario regolarizzare lo stesso immobile rendendolo conforme alla P.d.C. in Sanatoria n.59/S del 20.11.2018, come segue:

- Per quanto concerne la rimozione dei tramezzi indicati ai suddetti punti n. 1 e 2, si ritiene che le difformità non siano sanabili. Tenendo conto di quanto previsto nel D. M. del 05.07.1975, rapporto aeroilluminante pari a 1/8 della superficie della stanza, con l'abbattimento dei tramezzi sopra indicati, si va a creare un unico ambiente, della superficie di circa 38 mq, con una conseguente superficie finestrata che dovrebbe essere di almeno 4,75 mq (1/8). Negli ambienti di cui sopra, sono presenti due finestre, con una superficie finestrata complessiva di 2,80 mq, un valore, quest'ultimo inferiore a 4,75 mq (valore minimo superficie aeroilluminante). A tal proposito il sottoscritto ha computato i lavori necessari per rendere l'appartamento conforme al permesso di costruire in sanatoria, ovvero la ricostruzione dei due tramezzi, da cui risulta che sono necessari circa € 3.100,00 - calcolati secondo il Prezzario Regione Sicilia 2024.
- In riferimento al punto n. 3, lo scrivente ha verificato, a seguito di accesso agli atti presso U.T.C., che nel fascicolo del permesso di costruire in sanatoria non sono allegate foto dello stato di fatto; a seguito dal sopralluogo effettuato presso l'immobile si è constatata la vetustà degli infissi ad oggi presenti; nonché delle pareti, parte esterna, che non presentano tracce di recenti lavori. Si è consultato anche il servizio Street View del portale Google Maps, dal quale si è riusciti ad estrapolare una immagine del prospetto, datata settembre 2012 (Figura 3). Dalla stessa si evidenzia: 1 - che la finestra, presente nel locale ripostiglio, era già presente in quella data. Quindi alla luce di quanto sopraesposto, lo scrivente tecnico è del parere che quanto indicato nel punto n. 3, sopra riportato, sia un mero errore di rappresentazione nei grafici.



Figura 3 – vista prospetto lato sud – Google Street View settembre 2012



- Per la conformità rispetto a quanto indicato al suddetto punto 4, sarà necessario presentare una pratica CILA - comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria per lavori già eseguiti (c.d. CILA tardiva o postuma) da presentare al Comune di Licata, per la diversa collocazione e conformazione di tramezzi interni all'appartamento. Il costo della pratica edilizia, inclusi il versamento di diritti, i bolli, l'eventuale sanzione pecuniaria e l'onorario del tecnico con i relativi accessori (CPA e IVA, se dovuta) è stimato in complessivi € 3.000,00.

b. Dichiarazione di agibilità dello stabile

In data 25.06.2019 è stata presentata al Comune di Licata, Ufficio Gestione del Territorio, pratica per Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA, con Prot. n° 39633 (Allegato_8). La pratica è stata presentata a nome di [REDACTED] in qualità egli di proprietario, a quella data, dell'immobile.

c. Obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

Dopo le opportune verifiche degli atti e tenendo conto del P.d.C. in Sanatoria rilasciato, non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, gravanti sulla proprietaria dell'immobile [REDACTED].

d. Indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

A seguito di una verifica della documentazione, di quanto previsto nel P.R.G., adottato dal Comune di Licata, non risultano eventuali cessioni di cubature e/o vincoli tesi ad espropriazione.

e. Certificato di Destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Licata ha certificato che, secondo il P.R.G. approvato con D.A. n.150/DRU del 27/06/2000, il lotto di terreno dove ricade l'immobile, individuato catastalmente al foglio di mappa n° 122, part. 139, ricade nella sottozona B3 (parte urbana consolidata di completamento e di ristrutturazione).

Lo stesso terreno, per la realizzazione di progetti di opere pubbliche approvati o in itinere, attraverso comunicazione dati Dip.to LL.PP. del 03.07.2025, risulta avere la seguente prescrizione:

- sulla part. 139, mappale 122, insistono espropri di mq 8 e mq 25, rispettivamente per lavori di "via Puccini – canale di scarico e pavimentazione" e "Fondachello – sist. strade" (Allegato_9).



QUESITO N. 3: verifica di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.lgs 42/2004, usi civici

L'immobile oggetto di relazione peritale, insiste in zona che si trova a sud/est del centro abitato di Licata. Facendo seguito alle opportune verifiche presso le diverse amministrazioni pubbliche interessate, e dopo consultazione di apposita piattaforma/infrastruttura dei dati territoriali, Sistema Informativo Territoriale Regionale della Regione Siciliana (S.I.T.R.), non risultano pendenti vincoli di cui al presente quesito.

QUESITO N. 5: controllo accertamento presso l'amministrazione condominiale

In risposta al quesito, si è avuto modo di appurare che l'immobile, per quanto concerne la parte comune e relative spese, non è gestito da una Amministrazione Condominiale esterna. Circostanza confermata anche dalla proprietaria dell'immobile oggetto di relazione peritale, la sig.ra [REDACTED] e dalla stessa dichiarato (Allegato_10). Non avendo una figura di riferimento (amministratore), si ha una oggettiva impossibilità ad andare a quantificare entità e modalità di ripartizione delle spese condominiali e l'esistenza di eventuali spese insolute.

QUESITO N. 6: verifica di eventuale registrazione del titolo di terzi occupanti

Il sottoscritto tecnico, in data 09.09.2025 ha fatto richiesta presso il competente ufficio Agenzia delle Entrate, sede di Canicattì, con formale richiesta, degli atti comprovanti eventuali registrazioni del titolo di terzi occupanti. In data 25.09.2025 l'Agenzia delle Entrate risponde sostanzialmente che i dati catastali forniti nell'istanza presentata, congiuntamente ai dati della sig.ra [REDACTED] a loro dire non sono sufficienti per individuare titolo/i di terzi occupanti (Allegato_11).

QUESITO N. 7: descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione peritale consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo).

\All'appartamento oggetto di interesse si sale da una scala comune, che arriva fino al terzo livello, senza ascensore. Dal vano scala, pavimentato con lastre di marmo, si entra nel disimpegno dell'appartamento, attraverso il portone in legno; a sinistra, rispetto all'accesso si accede alla zona soggiorno, che presenta due finestre che danno su via Maresciallo Agrò; nella camera soggiorno è stata abbattuta una parete divisoria creando un unico ambiente tra due stanze. Da queste si accede, attraverso due porte ad una camera, con affaccio su via G. Puccini e attraverso l'altra porta ad un locale ripostiglio, anch'esso con affaccio su via G. Puccini.

Proseguendo dal disimpegno di ingresso la prima camera a sinistra è la camera da letto matrimoniale, che ha un'ampia porta finestra che dà su un balcone/terrazza che corre lungo il prospetto sud. A fianco della porta di questa quest'ultima stanza c'è quella che dà l'accesso al bagno. Quest'ultimo ambiente è dotato di finestra, è posto in posizione centrale ed è



completo di lavabo, W.C., bidè e vasca da bagno.

Dal disimpegno ci si immette anche in un corridoio che conduce alla cucina, la quale presenta una porta finestra con affaccio su un balcone/terrazza. All'interno della cucina, con stufa a pellet/legna, è presente una porta che conduce ad un piccolo locale ripostiglio, che ha anch'esso una finestra con affaccio sul balcone/terrazza.

Il balcone/terrazza ha una ringhiera in ferro che, si presenta parecchio deteriorata. Il pavimento è stato realizzato con mattonelle di ceramica e si presenta in massima parte in discrete condizioni, tranne che in alcuni punti che sono danneggiati e necessitano di un ripristino, così come lo sono alcune soglie in marmo, collocate lungo il perimetro esterno, che ad oggi risultano in parte staccate e/o danneggiate. Lungo una parete del balcone terrazza è collocata una caldaia a gas, che fornisce solamente acqua calda sanitaria, in quanto nell'appartamento non si segnala la presenza di un impianto di riscaldamento che possa essere alimentato dalla caldaia stessa. Infine è opportuno segnalare che il soprastante balcone/terrazza, nella parte dell'intradosso, che dà sull'immobile oggetto di perizia, si presenta parecchio degradato con pezzi di intonaco mancanti e diverse lesioni. Tant'è che è stata già posta una rete di protezione per caduta dei calcinacci.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 3.00 m.

Gli infissi esterni sono in legno, persiane, verniciate di colore bianco e si trovano in un mediocre stato di conservazione. Per quanto riguarda gli infissi interni sono misti, la maggior

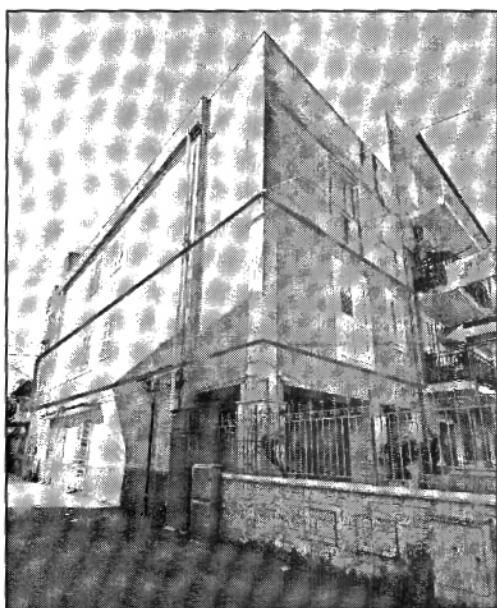


Figura 3 – Immobile – affaccio su via Puccini e Maresciallo Agrò

parte sono in legno con singolo vetro, verniciate di colore bianco o legno; alcuni infissi interni, quelli che danno su via Puccini, sono in alluminio, con vetrocamera con doppio vetro.

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti in gres porcellanato di tipo commerciale, o a scaglia di marmo, porte in legno di qualità media, pavimento e rivestimento del bagno in gres porcellanato di tipo standard (il rivestimento interessa tutte le pareti del bagno per un'altezza di circa 2.50 m).

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori che danno sul giallo paglierino, nella parte di prospetto che dà su via Puccini il prospetto è stato rifatto di recente, mentre la rimanente parte di prospetto è, con ogni probabilità, da far risalire agli anni ottanta, ovvero al periodo di costruzione dell'immobile.



QUESITO N. 8: relazione di stima

8.a.1 Calcolo della superficie commerciale

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione peritale, che risulta pari a 152 mq per quanto concerne l'appartamento, ubicato al piano primo, catastalmente censito al F. 122, Part. 139, sub 13. Il calcolo suddetto deriva dagli elaborati grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo, verificati in sede di sopralluogo; la superficie commerciale è stata determinata seguendo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Ai sensi di quanto sopra, si riporta in Tabella 1 il calcolo della superficie commerciale

Tabella 1 – Calcolo della superficie commerciale

APPARTAMENTO			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
<i>Superficie appartamento</i>	144,00	100	144,00
<i>Balconi (superf. fino a 25 mq)</i>	25,00	30	7,50
<i>Balconi (oltre i 25 mq)</i>	1,50	10	0,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			152

a. Valutazione del bene

PREMESSA

La proprietà pignorata sorge in una zona periferica del Comune di Licata, a prevalente sviluppo residenziale, sviluppatasi in buona parte negli ultimi 30/40 anni, al margine est del fiume Salso. Nella zona sono presenti servizi di prima necessità, risultando la stessa ben collegata con il centro della città.

Il comune di Licata è estremamente articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni singola zona è sostanzialmente ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Dai dati OMI si individuano otto zone per il comune di Licata. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona D2, dove la tipologia di immobili prevalente è: abitazioni di tipo economico; con Destinazione: Residenziale.

Al calcolo del valore immobiliare oltre alla zona immobiliare di riferimento, concorrono la vetustà, lo stato di conservazione e le caratteristiche architettoniche che contraddistinguono l'immobile.

• Criteri di stima

Il valore dell'immobile viene considerato in relazione ad una pubblica asta, tenuto conto della circostanza per la quale la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto. Il seguente rapporto di valutazione è redatto in conformità ad un procedimento di stima del prezzo medio di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme



di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella procedura di comparazione, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si valutano in tal proposito immobili della stessa tipologia con caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima secondo le norme legislative che regolano la Stima del valore di mercato degli immobili.

Ai valori presi come base sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci, estrinseci: orientamento, posizione ed ubicazione, piano, dimensioni, vetustà e grado di finitura, contesto in cui sono inseriti, stato di manutenzione e conservazione.

Si è debitamente tenuto conto della superficie commerciale, già determinata al precedente paragrafo 8.a.1, pari a 152 mq.

Quindi si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto, i criteri di stima da adottare per definire il valore del "Lotto" saranno basati sui seguenti metodi con cui applicare la ponderazione:

- A- Stima sintetica - Metodo Comparativo**
- B- Stima diretta – Utilizzo valori OMI**
- C- Stima di mercato – Utilizzo valori Borsino immobiliare**

Tali valori hanno consentito d'individuare, procedendo con metodo sintetico comparativo, a quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa

A- Stima sintetica - Metodo Comparativo

La presente procedura si formalizza attraverso il confronto del bene oggetto di stima, con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, ubicati nella stessa zona. È stata realizzata un'indagine di mercato per individuare dei beni immobili in vendita nella stessa zona di interesse e sono stati selezionati i beni più simili si avvicinavano alle caratteristiche del bene oggetto di stima. Gli immobili presi come riferimento sono stati riportati nella seguente tabella (Allegato_12).

ELENCO IMMOBILI PRESENTI NEL RAGGIO DI 2 KM				
Lett.	DESCRIZIONE	Totale mq	Costo €/mq	Costo complessivo
A	Appartamento via Ruggero Leoncavallo	130	385	50.000
B	Appartamento zona Fondachello	115	400	46.000
C	Appartamento via Pergolesi	150	467	70.000
D	Appartamento via Generale Dabormida	132	379	50.000
E	Appartamento via Sottocapitano Comparato	120	375	45.000
F	Appartamento via soldato Caffarello	60	433	26.000

Quotazioni immobiliari Annunci di Agenzie del settore e di Privati

Valore Media $(385+400+467+379+375+433) \text{ €/mq} / 6 \text{ (immobili)} = 407,00 \text{ €/mq}$



B- Stima diretta - Utilizzo valori OMI

Secondo l'OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) l'immobile ricade nella fascia omogena "D2 – Periferica/Rettifilo-Garibaldi-Gela-Cadorna-Asiago-Rizzo-Fondachello-Cappellini-Pasubio".

Si è tenuto conto dei 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; i valori indicati per il secondo semestre dell'anno 2024, in stato conservativo normale, rivelano per abitazioni di tipo economico un intervallo compreso tra 360 a 540 €/mq. Operando la media tra i due valori, OMI, si ottiene un valore di mercato pari a 450 €/mq.

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI):

Valore Media min e max = €/mq 360 + €/mq 540 = 900 €/mq / 2 = **450,00 €/mq**

C- Stima di mercato – Utilizzo valori Borsino immobiliare

Si è usata come fonte il portale borsinoimmobiliare.it, con i dati inerenti il comune di Licata, quotazioni Abitazioni. All'interno dei diversi valori si è tenuto conto di: *Abitazioni in stabili di 2° fascia*, con le seguenti quotazioni:

Quotazioni immobiliari Borsinoimmobiliare.it:

Valore Media min e max = €/mq 370 + €/mq 538 = 908 €/mq / 2 = **454,00 €/mq**

Tenendo conto dei valori medi ottenuti con i metodi di stima sopra riportati, si procede mediando i risultati

Media finale: Metodo Comparativo + Valori OMI + Borsino Immobiliare

€/mq 407,00 + €/mq 450,00 + €/mq 454,00 = €/mq 1311,00 / 3 = **437,00 €/mq**

Il valore dell'appartamento viene calcolato come prodotto tra il valore di mercato e la superficie commerciale

437,00 €/mq x 152,00 mq = 66.424,00 €

- **Adeguamenti e correzioni della stima**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo base d'asta del cespite che, con riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c, per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della



Stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:	€ 6.642,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Spese per ripristino murature in conformità al PdC in Sanatoria	€ 3.100,00

- **Prezzo a base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle riduzioni sopra indicate:	€ 53.682,00
---	-------------

ALLEGATI DOCUMENTALI

Fanno parte della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

ALLEGATO 1_Verballi di sopralluogo;

ALLEGATO 2_Ispezione ipotecaria – titolo di proprietà - Ape;

ALLEGATO 3_Documentazione catastale;

ALLEGATO 4_Foglio di mappa catastale;

ALLEGATO 5_Documentazione Ufficio Anagrafe e Stato Civile rilasciata dal comune di Licata;

ALLEGATO 6_Documentazione urbanistica rilasciata dal comune di Licata;

ALLEGATO 7_Dichiarazione di agibilità SCA;

ALLEGATO 8_Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO 9_Dichiarazione gestione condominio;

ALLEGATO 10_Richiesta verifica registrazione titoli terzi occupanti;

ALLEGATO 11_Fonte dei valori di riferimento utilizzati per la stima;

ALLEGATO 12_Documentazione fotografica;

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 14 pagine più allegati.

Il sottoscritto CTU Arch. Silvio Bordonaro ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

Naro, 29.12.2025

IL C.T.U.
Arch. Silvio Bordonaro

