

**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
AGRIGENTO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliare**

**PROCEDURA N. 139/2021 R. G.  
PROMOSSA DA**

**Creditore:** [REDACTED]

**(Rappresentato da avv. Fioretti A.)**

**Contro**

**Debitore:** [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**

Elaborati:	<p>TECNICO INCARICATO: <b>DOTT. CALOGERO BENNICI</b> 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: <a href="mailto:cbennici81@gmail.com">cbennici81@gmail.com</a> Pec: <a href="mailto:c.bennici@conafpec.it">c.bennici@conafpec.it</a></p>
<b>Perizia</b>	

**Giudice**

**Dott. M. De Nes**

---



## Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	3
3	QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	4
3.1	Bene oggetto del pignoramento – dati catastali .....	4
3.2	Diritto reale pignorato.....	4
3.3	Difformità formali e sostanziali .....	5
3.4	Formazione dei lotti .....	6
4	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
4.1	Individuazione dei beni oggetto della vendita .....	7
4.2	Descrizione materiale del lotto .....	8
4.3	Millesimi di parti comuni.....	13
4.4	Calcolo della superficie commerciale .....	13
4.5	Certificazione Energetica.....	14
4.6	Descrizione del segmento di mercato interessato .....	14
5	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato. ....	15
5.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	15
5.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento .....	15
5.3	Variazioni dati identificativi .....	15
5.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale .....	16
5.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate .....	16
6	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	17
7	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	17
8	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	18
8.1	Attuale proprietario dal 20/11/2014 (Particella 1536 sub 29 e 37).....	18



8.2	Precedenti proprietari (Particelle 1240 e 1246 del catasto terreni) .....	18
8.3	Regime di comunione legale con il coniuge .....	19
9	QUESITO N. 7 - Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene .....	19
9.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	19
9.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	19
10	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	20
11	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	20
12	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – .....	
	Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità. ....	20
12.1	Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	20
12.2	Certificato di destinazione Urbanistica .....	22
12.3	Dichiarazione di agibilità .....	22
13	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e .....	
	su eventuali procedimenti in corso.....	23
13.1	Spese di gestione.....	23
13.2	Eventuali procedimenti in corso .....	23
14	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	23
14.1	Criteri di stima .....	23
14.2	Ricerca del Reddito netto annuo .....	24
14.3	Ricerca del saggio di capitalizzazione .....	25
14.4	Stima dell’immobile.....	27
14.5	Adeguamenti e correzioni di stima .....	27
14.6	Prezzo a base d’asta del lotto .....	27
15	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili .....	
	pignorati per la sola quota.....	28
	Allegati.....	28



## 1 PREMESSA

Con ordinanza del 15/06/2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa M. De Nes 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 presente procedura esecutiva promossa da [REDACTED], rappresentata e difesa dall' avv. Fioretti A. Il Sottoscritto depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 23/06/2023, 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 ai beni avvenuto in data 30/06/2023, 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..

## 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 redatta dalla dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce in data 12/01/2022. 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 dal creditore procedente il certificato di stato civile del debitore. Tale certificato è stato richiesto dallo scrivente (All. 6), nello stesso il debitore risulta coniugato in regime della separazione dei beni.

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



**3 QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento****3.1 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali**

Il creditore procedente dichiara nell'atto di pignoramento *"di voler sottoporre ad esecuzione forzata in danno della debitrice la seguente porzione immobiliare, con tutti i relativi diritti, pertinenze e facente parte del complesso immobiliare sito in contrada Inficherna di Porto Empedocle nella oggi denominata via Ugo La Malfa n. 6 in proprietà superficiaria e precisamente:*

- a) *un appartamento dislocato al secondo piano della Palazzina "C", con ingresso a destra salendo la scala; è distribuito in quattro vani ed accessori; confina: con vano scala, con appartamento assegnato a Calabrese Pierfilippo e con terreno residuo alla costruzione; è censito, al Catasto Fabbricati di Porto Empedocle al foglio 23 particella 1536 sub 37, Z.C.1, Cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, r.c. Euro 402,84, Via Ugo La Malfa snc, P.2, edificio C;*
- b) *locale autorimessa, costituente stabile pertinenza dell'immobile, dislocato al piano terra della "Palazzina "C", avente la superficie complessiva di circa mq. 32 (trentadue); confina con autorimessa assegnata a Sacco Piera, con androne condominiale e con terreno residuo alla costruzione; censito al Catasto Fabbricati di Porto Empedocle al foglio 23 particella 1536 sub 29, Z.C. 1, Cat. C/6, cl. 2, mq. 32, r.c. Euro 152,04, Via Ugo La Malfa snc, P.T., edificio C."*

Nelle visure catastali i beni risultano intestati alla debitrice per la piena proprietà superficiaria e al Comune di Porto Empedocle per l'intera proprietà per l'area e censiti come riportato nella tabella 1

*Tabella 1 - Catasto Fabbricati Comune di Porto Empedocle*

Catasto Fabbricati del Comune di Licata							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
VIA UGO LA MALFA n. SNC Edificio C Piano 2	23	1536	37	Zona 1- cat. A/2	2	6,5 vani	402,84 €
VIA UGO LA MALFA n. SNC Edificio C Piano T	23	1536	29	Zona 1 -cat. C/6	2	32 mq	152,04 €

**3.2 Diritto reale pignorato**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la piena proprietà superficiaria della quota di 1000/1000 intestata a \_\_\_\_\_ sulle due unità riportate nella tabella 1 del paragrafo precedente. Tale diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia dello 20/11/2014 trascritto in suo favore in data 02/12/2014 – Repertorio n. 1640 – Raccolta n. 956 - Rogante Orlando Maria Notaio in Palma di Montechiaro.



### 3.3 Difformità formali e sostanziali

Il confronto dei dati riportati nell'atto di pignoramento con quelli presenti in visura catastale mettono in evidenza per entrambe le unità:

- nessuna "difformità formale" circa la loro identificazione presso i registri immobiliari dell'agenzia delle entrate di Agrigento;
- lievi "difformità sostanziali" tra quanto rilevato durante le operazioni peritali e quanto rappresentato nelle visure planimetriche catastali a causa di una diversa distribuzione dei vani interni.

Come da quesito si prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quale effettivamente esistenti rinviando l'esatta descrizione delle difformità riscontrate al quesito n. 3 dei due lotti indicati.

Nella figura 1 si riporta la sovrapposizione dell'immagine satellitare della zona di interesse con il foglio di mappa catastale per un'univoca individuazione dei beni oggetto del pignoramento e nella figura 2 una vista in rilievo estratta da Google Earth.



Figura 1 - Individuazione di massima del fabbricato in cui sono dislocati i beni pignorati. Immagini satellitari estratte da Google Heart con la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale.





Figura 2 – Rappresentazione tridimensionale del complesso immobiliare in cui sono ubicate le unità pignorate.  
Immagine estratta dalla rappresentazione 3D di Google Earth

### 3.4 Formazione dei lotti

Considerato il legame pertinenziale del compendio pignorato e la maggiore appetibilità sul mercato di appartamenti con pertinenze all'interno dello stesso fabbricato lo scrivente propone per la vendita la formazione di un unico lotto di vendita costituito da:

- *appartamento sito in Porto Empedocle contrada Inficherna nella via Ugo la Malfa snc al secondo piano della Palazzina C, composto da 6,5 vani catastali, individuato in NCEU al F. 23, part. 1536 sub 37, (Categoria A/2);*  
*Confini: l'appartamento confina a Nord, Est e Ovest con l'aria di corte destinata a parcheggio, a Sud con il sub 38 dello stesso piano. L'ingresso principale è posto sul lato Ovest del fabbricato.*
- *autorimessa di pertinenza dell'appartamento sopra descritto sito in Porto Empedocle contrada Inficherna nella via Ugo la Malfa snc al piano terra della Palazzina C di consistenza catastale pari a 32 mq, individuato in NCEU al F. 23, part. 1536 sub 29 (Categoria C/6);*  
*Confini: l'autorimessa ha accesso sul lato Ovest e confina a Nord con i sub 30 e 31 dello stesso piano, ad Est con l'aria di corte destinata a parcheggio, a Sud con il vano scala condominiale (sub. 28).*



## Lotto Unico

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

#### 4.1 Individuazione dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà superficaria della quota di 1000/1000 per anni 99 (di cui rimanenti 90) prorogabili per altri 99 anni relativa a:

- A. Appartamento sito in Porto Empedocle nella contrada Inficherna al secondo piano della Palazzina C, con accesso principale dalla via Ugo la Malfa. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 23, part. 1536 sub 37, è composto da 6,5 vani catastali (Categoria A/2). L'appartamento confina a Nord, Est e Ovest con l'aria di corte destinata a parcheggio, a Sud con il sub 38 dello stesso piano. L'ingresso principale è posto sul lato Ovest del fabbricato.
- B. Autorimessa di pertinenza dell'appartamento sopra descritto sito in Porto Empedocle contrada Inficherna al piano terra della Palazzina C, con accesso principale dalla via Ugo la Malfa. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 23, part. 1536 sub 29 ha una consistenza catastale pari a 32 mq (Categoria C/6); L'autorimessa confina a Nord con i sub 30 e 31 dello stesso piano, ad Est con l'aria di corte destinata a parcheggio, a Sud con il vano scala condominiale (sub. 28).

La figura 3 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 3 - Individuazione di massima del fabbricato in cui è censito il bene pignorato





#### 4.2 Descrizione materiale del lotto

I beni oggetto della vendita sono ubicati nella c/da Inficherna in zona periferica a Nord del centro abitato del comune di Porto Empedocle dal quale distano di circa 1 Km. Consistono in un appartamento destinato a civile abitazione ed un'autorimessa di pertinenza dello stesso ubicati rispettivamente al piano secondo e piano terra di un edificio con quattro elevazioni fuori terra con accesso dalla via Ugo La Malfa, raggiungibili percorrendo la strada statale 115 da Porto Empedocle verso Trapani. Distano dalla SS 115 circa 800 m percorrendo le vie Gallo, Dello Sport, Ugo La Malfa. Il fabbricato è ubicato nella contrada Inficherna ed è stato realizzato dalla "San Francesco 1991 Società Cooperativa" con concessione edilizia n. 3.766, rilasciata dal comune di Porto Empedocle in data 12 maggio 2008 e successive concessioni edilizie in variante in corso d' opera n. 4.286 dello 06 giugno 2011 e n. 4.491 del 24 gennaio 2013. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica affiancati e dotati ognuno di ingressi indipendenti posti sul lato Ovest, risulta costituito complessivamente da n. 12 unità immobiliari a destinazione residenziale che si sviluppano sui tre livelli dal piano primo al piano terzo e n. 12 unità immobiliari a destinazione box/ autorimessa poste al piano terra. Lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata ed elementi portanti in c.a, fondazioni continue in c.a. a travi rovesce, solai gettati in opera realizzati con travetti precompressi e laterizi e solai di copertura a padiglione con sovrastante manto di tegole del tipo coppo di Francia. Le murature di tompagnamento del piano terra e del vano scala sono realizzate con blocchi di tufo dello spessore di cm. 30, mentre le pareti divisorie interne con uno spessore variabile da 10 a 20 cm. Il corpo di fabbrica si presenta in buono stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche ed è dotato di ascensore condominiale funzionante alla data di sopralluogo, è rifinito all'esterno con intonaco civile di colore salmone.

APPARTAMENTO – L'abitazione si trova al secondo piano della "Palazzina C" con ingresso a destra salendo le scale condominiali, è composta da cinque vani principali due servizi igienici e un ripostiglio collegati tra loro da un corridoio centrale al quale si accede dal soggiorno dove è posto il vano di accesso. Sul lato Ovest dell'appartamento sono presenti la cucina due camere da letto e i servizi igienici dotati di balconi e finestre con affaccio sull'area di corte mentre sul lato Est il soggiorno e due camere da letto e il soggiorno dotati di balconi con affaccio sull'area di corte, solamente il vano corridoio e ripostiglio non presentano alcun affaccio. Il vano di accesso è dotato di porta blindata, le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi di alluminio preverniciato dotati di vetrocamera e avvolgibili in pvc. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura.

I servizi igienici, a differenza degli altri vani, presentano le pareti piastrelate rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m e sono dotati entrambi di wc bidet lavabo con la differenza che in uno è presente la vasca da bagno e nell'altro il box doccia.



Tutti gli ambienti interni presentano pavimenti rivestiti con piastrelle in monocottura, ad eccezione dei servizi igienici che sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

La superficie utile netta dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 112 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature con un'altezza utile pari a 2,80 m.

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

L'impianto idrico è alimentato da un serbatoio di riserva sottoterra della capacità di 30 mc comune alla palazzina. L'acqua mediante pompa di sollevamento è mandata direttamente sia al serbatoio idrico dell'alloggio posto nel sottotetto, della capacità di lt. 400 sia alla presa diretta dell'alloggio. L'acqua arriva tramite pompa di sollevamento direttamente sia ad una vasca pilota posta nel sottotetto della capacità di lt. 400 sia a presa diretta all'appartamento. L'impianto idrico di adduzione dalla vasca alla palazzina e di distribuzione interna agli alloggi è del tipo sottotraccia con tubi di ferro zincato trafilato tipo "Mannesmann".

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi a piastre radianti e caldaia a gas per la produzione di acqua sanitaria e riscaldamento, ubicata all'esterno e accessibile dal balcone a servizio del vano cucina.

AUTORIMESSA – L'unità è ubicata al piano terra della "Palazzina C" con ingresso da via Ugo La Malfa, a ridosso del vano scala condominiale e costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento sopra descritto. L'immobile ha forma rettangolare con una superficie utile di 33 mq ed un'altezza interna di 2,80 m, è suddiviso in due vani principali con diversa superficie, si accede direttamente nel vano di maggiore dimensione e da questo al vano di dimensioni minori dove è presente un piccolo vano accessorio adibito a servizio igienico. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni mentre il calpestio è rifinito con piastrelle in monocottura. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Il servizio igienico è dotato di wc, lavabo e box doccia, le sue pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m, l'areazione naturale viene garantita dalla presenza di una finestra.

Il vano di accesso è dotato di saracinesca metallica esterna con motore elettrico per il sollevamento della stessa e tre portafinestre con vetri trasparenti e bachelite, le porte interne sono in legno tamburato in buono stato conservativo.

Entrambi i locali del piano terra e piano primo risultano forniti di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottotraccia funzionanti e in buono stato di manutenzione sebbene la loro regolarità, con riferimento alla normativa tecnica vigente, non risulterebbe verificata poiché non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.



Le figure da 4 a 8 riportano parte del rilievo fotografico mentre la figura 10 i rilievi metrici



Figure 4 – Vano d'accesso e soggiorno

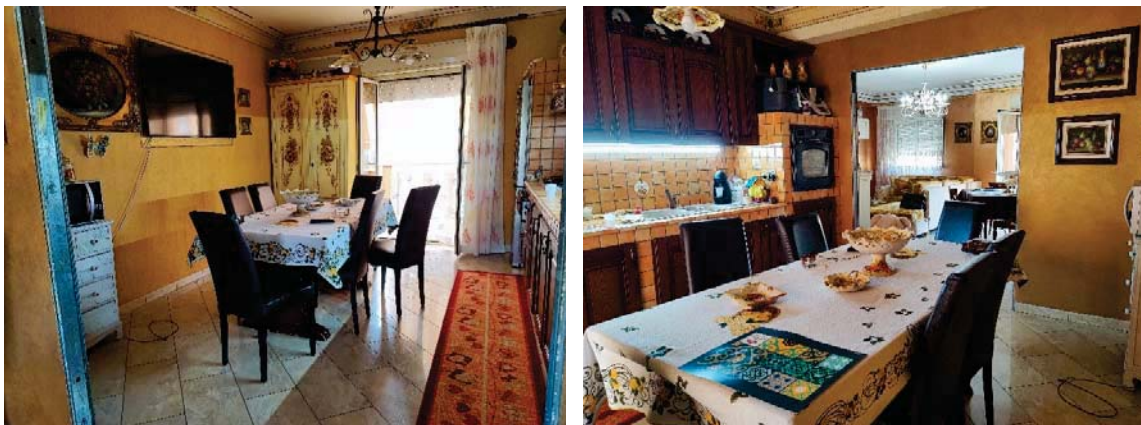


Figure 5 – Cucina sala da pranzo





Figure 6 – Camere da letto



Figure 7 – Servizi igienici e ripostiglio





Figure 8 – Panoramica lato Ovest

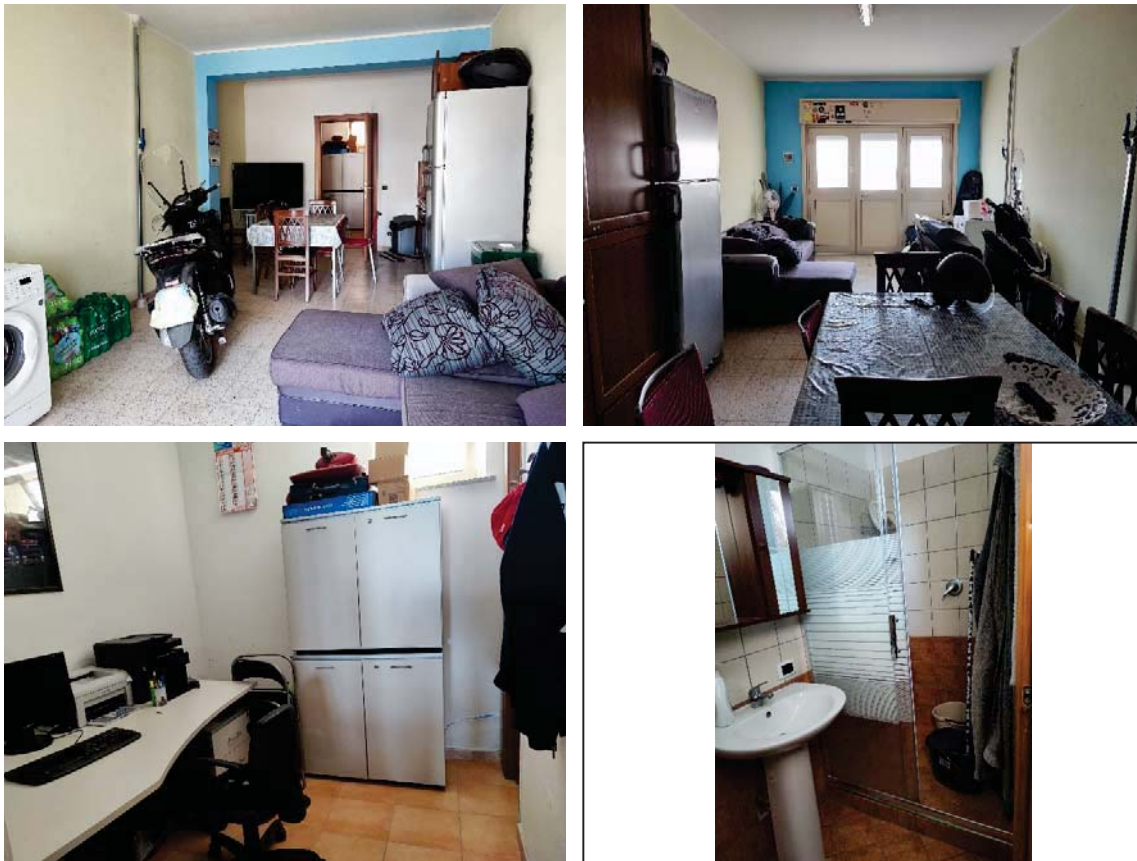


Figure 9 – Autorimessa



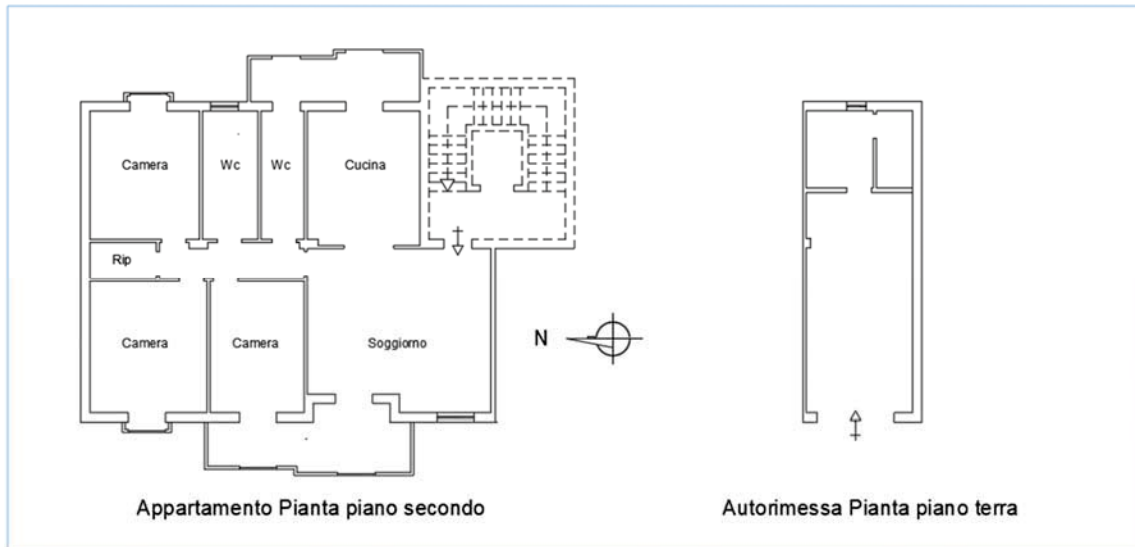


Figura 10 – Rilievo metrico

### 4.3 Millesimi di parti comuni

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo si è desunto che per il condominio non è stato nominato alcun amministratore e l'amministrazione è, quindi, interna ai condomini.

### 4.4 Calcolo della superficie commerciale

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

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

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



superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale;

- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) misura fino al contorno esterno nella misura del 30%, fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
- propria destinazione d'uso in quanto non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In questo caso dovranno essere conteggiati autonomamente. Per quanto riguarda l'autorimessa l'OMI suggerisce il conteggio autonomo della superficie commerciale.

Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale. La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale.

Tabella 2 - Calcolo della superficie commerciale

Compendio pignorato			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie appartamento	130	100	130
Balcone	24	25	6
<b>Totale superficie commerciale Appartamento</b>			<b>136</b>
Superficie autorimessa	39	100	39
<b>Totale superficie commerciale Autorimessa</b>			<b>39</b>

#### 4.5 Certificazione Energetica

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi della legge 90/2013 e s.m.i.

Tale certificazione ha classificato l'immobile in classe "E" con indice di prestazione energetica globale  $E_p = 65,8 \text{ Kwh/m}^2\text{anno}$ .

#### 4.6 Descrizione del segmento di mercato interessato

Gli immobili sono ubicati in una zona periferica posta a Nord del comune di Porto Empedocle denominato contrada Inficherna la cui destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Distanza circa 1 km dal centro urbano ed è costituita prevalentemente da palazzine adibite ad uso residenziale con caratteristiche di tipo economiche e popolare, inoltre quasi tutti gli immobili sono stati realizzati da cooperative edilizie. La zona si trova immediatamente a nord della SS 115 meridionale sicula ed è direttamente accessibile dalla strada statale.

La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra, dove i piani terreni sono destinati quasi tutti a garage, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.



L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua luce fognature), sprovvista dell'illuminazione stradale e con strade interne di collegamento non ultimate, sprovvista di aree di verde pubblico o privato. Nell'area circostante l'edificio è presente un'area destinata al parcheggio. La zona risulta scarsamente dotata di servizi di trasporto pubblico ma servita da una viabilità adeguata e localizzata a breve distanza dalla strada statale 115.

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

In tabella 3 si riporta l'attuale identificazione catastale dei beni inclusi nel presente lotto di vendita.

Tabella 3 – Identificazione catastale

Comune di Porto Empedocle – Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Zona	Categ	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
C/da Inficherna Palaz. C Piano 2	23	1536	37	1	A/2	2	6,5 vani	Totale: 137 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 130 m <sup>2</sup>	402,84
C/da Inficherna Palaz. C Piano T	23	1536	29	1	C/6	2	39 mq		152,04

### 5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi per entrambi i beni sono stati assegnati in data 14/03/2013 a seguito della loro costituzione. Successivamente vengono riportati in visura in data 09/11/2015 i dati riguardanti la superficie catastale.

L'attuale fabbricato è stato edificato sul lotto di terreno distinto in catasto come particella 1536 (ente urbano) e derivante dalla soppressione delle particelle 1240 e 1246 con Tipo Mappale dello 08/02/2013 Pratica n. AG0021875.

### 5.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

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

### 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

Dal confronto tra la planimetria catastale e la restituzione grafica del rilievo metrico si evidenzia:

- per l'appartamento nessuna difformità (figura 11);
- per l'autorimessa una sola difformità, a causa della realizzazione di un piccolo vano adibito a servizio igienico in corrispondenza del lato Est (figura 12).

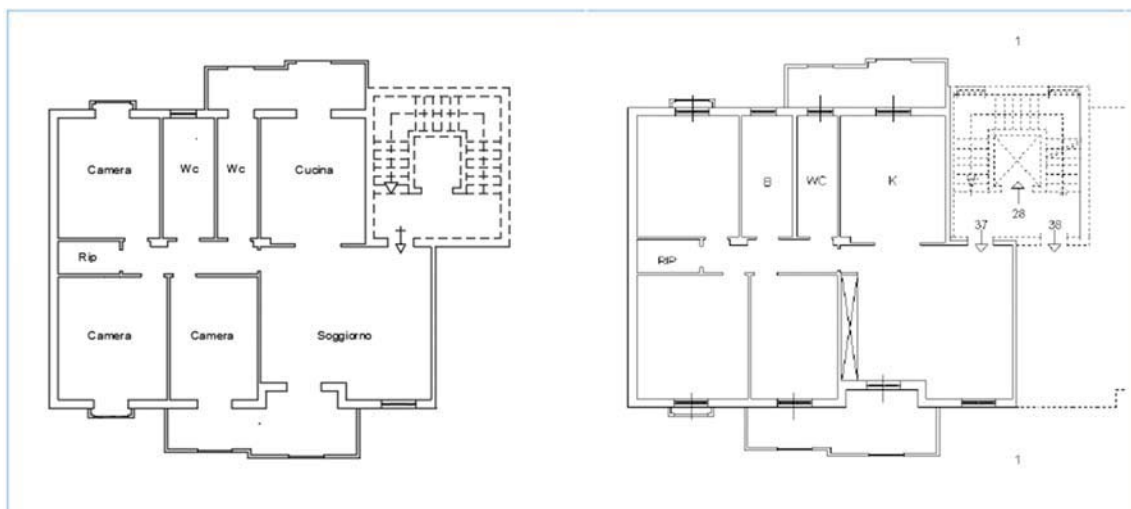


Figure 11 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi a sx e la Planimetria catastale a dx.

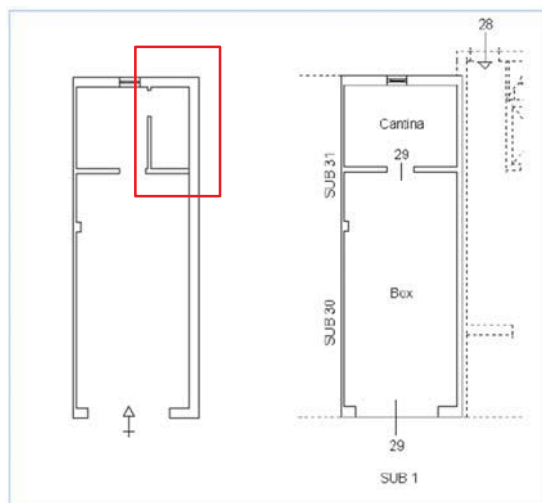


Figure 12 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi a sx e la Planimetria catastale a dx. In rosso la difformità riscontrata

#### 5.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA con causale “diversa distribuzione degli spazi interni” per denunciare l’eliminazione del



tramezzo e la diversa posizione della porta previa regolarità urbanistica dello stesso. La spesa preventivata è pari a 600 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

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

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dal debitore insieme alla sua famiglia.

#### **7 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO Unico – Piena proprietà superficaria della quota di 1000/1000 per anni 99 (di cui rimanenti 90) prorogabili per altri 99 anni relativa a:

- A. Appartamento sito in Porto Empedocle nella contrada Inficherna al secondo piano della Palazzina C, con accesso principale dalla via Ugo la Malfa. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 23, part. 1536 sub 37, è composto da 6,5 vani catastali (Categoria A/2). L'appartamento confina a Nord, Est e Ovest con l'aria di corte destinata a parcheggio, a Sud con il sub 38 dello stesso piano. L'ingresso principale è posto sul lato Ovest del fabbricato.
- B. Autorimessa di pertinenza dell'appartamento sopra descritto sito in Porto Empedocle contrada Inficherna al piano terra della Palazzina C, con accesso principale dalla via Ugo la Malfa. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 23, part. 1536 sub 29 ha una consistenza catastale pari a 32 mq (Categoria C/6); L'autorimessa confina a Nord con i sub 30 e 31 dello stesso piano, ad Est con l'aria di corte destinata a parcheggio, a Sud con il vano scala condominiale (sub. 28).

L'intero fabbricato ricade nella contrada Inficherna ed è stato realizzato dalla "San Francesco 1991 Società Cooperativa" con concessione edilizia n. 3.766, rilasciata dal comune di Porto Empedocle in data 12 maggio 2008 e successive concessioni edilizie in variante in corso d' opera n. 4.286 dello 06 giugno 2011 e n. 4.491 del 24 gennaio 2013.

Lo stato dei luoghi relativo all'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale e difforme all'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi per una diversa distribuzione interna dei vani mentre lo stato dei luoghi relativo all'autorimessa non risulta conforme né alla planimetria catastale né all'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi a causa di una diversa distribuzione dei vani.

Le spese di regolarizzazione urbanistiche e catastali vengono detratte dal valore stimato del lotto.

L'area ricade secondo il P.R.G.V./82 vigente nel comune di Porto Empedocle nella sotto Zona "C2A" destinata ad Abitazioni di Iniziativa Privata (Contrada Inficherna ad est di via dello Sport) e in parte su Strada di Piano, risulta sottoposta al vincolo sismico di cui alla legge 02/02/1974 n. 64;

**Prezzo base d'asta** comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizzi pari a **94.993,80 €**



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

Si produce di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

### **8.1 Attuale proprietario dal 20/11/2014 (Particella 1536 sub 29 e 37)**

L'appartamento e la relativa pertinenza in oggetto appartengono al debitore per la piena proprietà superficaria della quota di 1000/1000 per anni 99 prorogabili (di cui rimanenti 90) in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa trascritto in suo favore in data 20/11/2014 – Repertorio n. 1640 – raccolta 956 – Rogante Notaio Orlando Maria e trascritto lo 02/12/2014 ai n.ri 16266/21342. Il fabbricato ove sono ubicati i suddetti beni insiste sulla particella 1536 del foglio di mappa 23 del Comune di Porto Empedocle

### **8.2 Precedenti proprietari (Particelle 1240 e 1246 del catasto terreni)**

- Situazione degli intestati sul diritto di proprietà superficaria dal 20/02/2008  
Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto il 22/02/2008 al n. 3420 relativamente alla proprietà superficaria delle particelle 1240 e 1246 del foglio di mappa 23 del catasto terreni in favore del Comune di Porto Empedocle c.f. 80002890848.  
Le particelle 1240 e 1246 sono state soppresse per costituire la particella 1536 con Tipo Mappale del 08/02/2013 Pratica n. AG0021875.
- Situazione degli intestati sul diritto di proprietà superficaria dallo 06/07/2007  
Atto per convenzione edilizia dello 06/07/2007 trascritto l'11/07/2007 al n. 12596 relativamente alla proprietà superficaria delle particelle 1240 e 1246 del foglio di mappa 23 del catasto terreni in favore alla ditta "San Francesco 1991 Società Cooperativa" con sede in Porto Empedocle (AG), codice fiscale 01796060844 – Notaio Fabio Cutaia.
- Situazione degli intestati sul diritto di piena proprietà dal 10/09/2008  
Atto di esproprio per pubblica utilità del 10/09/2008 - Pubblico ufficiale Dirig. Part. Aff. Gen Sede Porto Empedocle (Ag) Repertorio n. 3 – trascritto ad Agrigento il 24/10/2008 a favore del Comune di Porto Empedocle nei confronti di e [REDACTED].
- Situazione degli intestati sul diritto di piena proprietà delle ex particelle 1065 e 1066 dal 30/10/1998  
Piena proprietà delle particelle 1065 e 1066 del foglio di mappa 23 in morte della madre [REDACTED] il 30/10/1998 come si evince dal verbale di pubblicazione del testamento del 19/04/1999 rep. 4210 – notaio F. Fanara e relativa espressa accettazione all'eredità del 13/11/2008 trascritta ad Agrigento il 17/11/20228 al n. 21495 – Notaio A.



Pusatieri. Le particelle 1065 e 1066 sono state soppresse per la costituzione delle particelle 1240 e 1246 con Frazionamento del 13/02/2004 Pratica n. AG0011238.

### **8.3 Regime di comunione legale con il coniuge**

I beni pignorati risultano di piena proprietà superficaria della odierna parte esecutata e da quanto si evince nel Certificato di Stato di Famiglia (All. 7) rilasciato allo scrivente la stessa ha contratto matrimonio in regime di separazione legale dei beni. Alla luce di tale circostanza non risulta necessario enucleare eventuali atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di altre iscrizioni ipotecarie in aggiunta a quelle già citate gravanti sui beni in oggetto

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

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dalla dott. Rocco Mancuso del distretto notarile di Lecce in data 12/01/2022 prodotte dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (All. 4) è emerso quanto di seguito riportato.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: Nessuno;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: Nessuno;

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

Annotazioni:

- Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota del 13/05/2013 - registro particolare 1044 registro generale 8905 - Pubblico ufficiale Orlando Maria repertorio 353/203 del 30/04/2013 - mediante il quale sugli immobili distinti al Foglio di mappa 23 particella 1535 subalterni 29 e 37 risulta gravare quota di mutuo di € 22.000 di cui 11.000 per sorta capitale.  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3710 del 2010.
- Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota del 13/05/2013 - registro particolare 1050 registro generale 8911- Pubblico ufficiale Orlando Maria repertorio 352/202 del 30/04/2013 - mediante il quale sugli immobili distinti al Foglio di mappa 23 particella 1535 subalterni 29 e 37



risulta gravare quota di mutuo di € 194.000 di cui 97.000 per sorta capitale.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 959 del 2009

Pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare del 21/10/2021 trascritto il 17/12/2021 – Registro Particolare 19337 Registro Generale 22466. Trascrizione derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP Presso Tribunale di Agrigento Repertorio n. 2001 del 21/10/2021 – a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. e contro la debitrice per la piena proprietà superficaria - Notifica Ufficiale Giudiziario di Agrigento del 21.10.2021, sino alla concorrenza di Euro 121.796,59 oltre interessi e spese.

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 pari a di 600,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;

Difformità urbanistico-edilizie:

Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (punto 12.1).

È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 1.600,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

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

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

Tuttavia è da sottolineare l'attuale titolarità sull'area di sedime del fabbricato condominiale del Comune di Porto Empedocle. Inoltre da quanto si evince dalla consultazione dell'Atto di asservimento rogato dal Notaio Fabio Cutaia in data 20/02/2008 (All 07.7) con cui è stata vincolata una porzione di area pari a 1.204 mq sulle aree esterne che delimitano gli edifici condominiali previsti dal progetto e una porzione di area pari 844 mq all'interno degli edifici.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale ma su area di proprietà del Comune di P. Empedocle

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

##### **12.1 Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili fa parte del programma costruttivo previsto ai sensi



dell'art. 25 della L.R. n. 22 dello 06/04/1996 e L.R. n. 25 del 24/07/1997 redatto in località Inficherna approvato dall'Ass.to Reg.le Territorio e Ambiente con lettera racc. da prot. 61329 dell'11/10/2005 e approvato dal Consiglio del Comune di Porto Empedocle con delibera n. 10 del 25/01/2005.

Il Comune di Porto Empedocle, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 25/97, ha assegnato con delibera del consiglio comunale n. 89 dello 02/10/2006 il diritto di superficie alla società cooperativa "SAN FRANCESCO 1991" per la realizzazione di 34 alloggi suddivisi in sei palazzine

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 3.766, rilasciata dal comune di Porto Empedocle in data 12 maggio 2008 e successive concessioni edilizie in variante in corso d' opera n. 4.286 dello 06 giugno 2011 e n. 4.491 del 24 gennaio 2013.

La distribuzione interna delle unità pignorate raffigurata nelle rispettive visure planimetriche catastali differisce lievemente con quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi.

Dal confronto tra l'elaborato tecnico allegato ai titoli autorizzativi e la restituzione grafica del rilievo metrico si evidenzia:

- per l'appartamento l'eliminazione del corridoio centrale posizionato tra la cucina ed il soggiorno (figura 13);
- per l'autorimessa la realizzazione di un piccolo vano adibito a servizio igienico in corrispondenza del lato Est (figura 14).

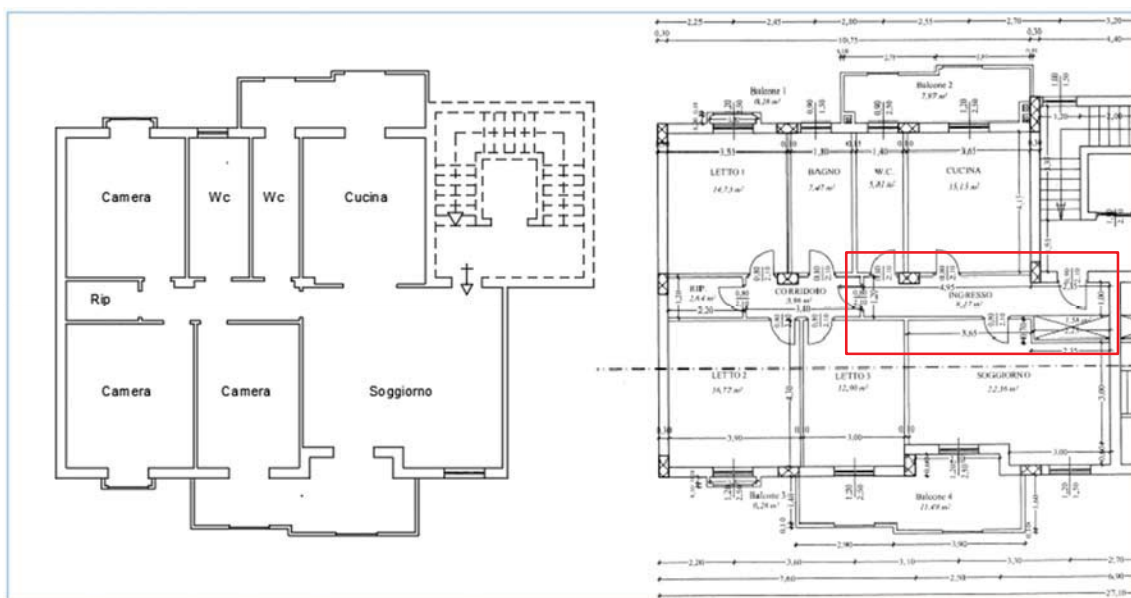


Figura 13 – Confronto la restituzione grafica del rilievo metrico a sx e l'elaborato tecnico allegato ai titoli autorizzativi a dx. In rosso la difformità riscontrata



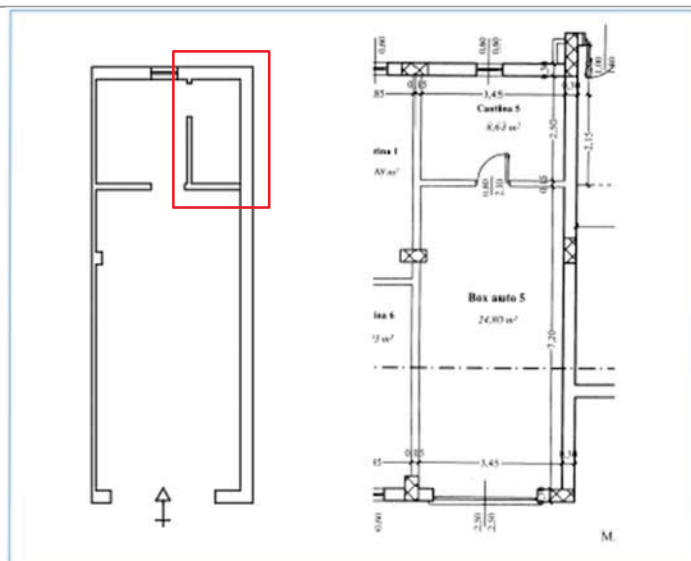


Figura 14 - Confronto la restituzione grafica del rilievo metrico a sx e l'elaborato tecnico allegato ai titoli autorizzativi a dx. In rosso la difformità riscontrata

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche relative ai tramezzi, riconducibili alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato, il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a 1.700,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 600,00;
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 100,00.

## 12.2 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha certificato che l'area dove sono ubicati i beni in oggetto ricade secondo il P.R.G.V./82 vigente nel comune di Porto Empedocle nella sotto Zona "C2A" destinata ad Abitazioni di Iniziativa Privata (Contrada Inficherna ad est di via dello Sport) e in parte su Strada di Piano, risulta sottoposta al vincolo sismico di cui alla legge 02/02/1974 n. 64;

## 12.3 Dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità/abitabilità per gli immobili in oggetto, dall'esame del fascicolo edilizio, non risulta presente pertanto si presume non sia stato rilasciato da parte del comune di Porto Empedocle.



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

**13.1 Spese di gestione**

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo si è desunto che:

- l’immobile è soggetto al pagamento della quota relative alle spese di gestione per un importo pari a circa 700,00 €/annui;
- non vi sono spese deliberate orinarie/straordinarie;
- la debitrice è in regola con le spese condominiali.

**13.2 Eventuali procedimenti in corso**

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie richieste per l’immobile in esame è possibile accertare che per il bene in esame non sono state rilevate ulteriori procedimenti giudiziari in corso oltre alla presente procedura esecutiva.

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

**14.1 Criteri di stima**

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

- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate (OMI);
- delle superfici commerciali dei beni determinate al paragrafo 4.4.

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

La determinazione del valore di un immobile viene effettuata normalmente tramite due distinti metodi di stima:

- il primo è il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione del più probabile valore di mercato facendo esclusivo riferimento all’andamento del mercato delle vendite di immobili simili a quello da valutare nel segmento di mercato interessato;
- il secondo è il metodo analitico che consiste, invece, considerato l’affitto coincidente con il reddito lordo di un immobile, nel determinare il suo più probabile valore di mercato in funzione del reddito annuo e del saggio di capitalizzazione.

Tenuto conto che la valutazione deve riguardare il solo diritto di superficie in quanto le unità





immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un complesso edificato su terreno di proprietà del Comune di Porto Empedocle il primo metodo risulta inapplicabile poiché i beni oggetto di stima per loro destinazione e connotazione non possono essere ritenuti suscettibili di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione.

Tenuto conto che il valore del diritto di superficie corrisponde all'accumulazione al momento della stima dei redditi che il superficiario godrà fino all'estinzione del rapporto (n anni) è possibile determinare il valore di tale diritto analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile ai beni oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La capitalizzazione di tale reddito si ottiene dalla seguente relazione:

$$\text{Valore diritto di superficie} = R * \frac{q^n - 1}{r * q^n}$$

Dove: Vds = valore del diritto di superficie, R = reddito netto ricavabile dall'immobile, r = tasso di capitalizzazione del reddito, n = numero di anni di durata del diritto di superficiario, q = 1+ r.

Tale metodo a parere dello scrivente rappresenta l'unico approccio possibile al fine di stimare il più probabile valore di mercato per gli immobili in esame procedendo alla sua determinazione indirettamente, cioè dal rapporto del reddito netto e del saggio di capitalizzazione:

#### 14.2 Ricerca del Reddito netto annuo

Considerato che il superficiario può godere dei redditi prodotti dall'immobile allo stesso modo di un soggetto che ne abbia la piena proprietà, con la differenza che il godimento del primo si estende solamente ad un tempo pari alla durata del diritto stesso, è possibile considerare il reddito relativo al diritto di superficie come un reddito ordinario (canone di affitto medio ordinario), al netto di tutte le spese che gravano sul superficiario affittante pari al 25% del reddito lordo.

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogenea dell'OMI "periferica D2", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2021 oscillano:

- per le abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale e fra 2 e 3 €/mq\*mese;
- per i Box in stato conservativo normale fra 1,5 e 2,2 €/mq\*mese.

Tenuto conto delle caratteristiche dimensionali dei beni in esame del loro stato di fatto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione e considerato che i valori sopra riportati si riferiscono a beni ordinari si ritiene corretto adottare un valore locativo unitario pari a 3 €/mq\*mese per l'appartamento



e 2,2 €/mq\*mese per l'autorimessa pertinenziale.

Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale dei bene restituiscono i Redditi netti riportati in tabella 4

Tabella 4 – Reddito Lordo

Bene	Superficie mq	V. locativo €/mq*mese	Reddito annuo Lordo €	Reddito annuo Netto €
Appartamento	136	3	4.896	3.672
Autorimessa	39	2,2	1.029,6	772,20

Per la determinazione del reddito netto annuo dei beni riportato in tabella 4 è stato detratto ad ogni reddito loro una aliquota pari al 25 % per tenere conto delle spese di gestione a carico del proprietario come da ricerche sui testi di estimo (Realfonzo, Forte, Michieli, De Rossi).

Tali canoni di locazione corrispondono ai redditi netti da utilizzare nella stima dei beni pignorati. Determinato il reddito netto da capitalizzare si passa alla ricerca del saggio di capitalizzazione.

#### 14.3 Ricerca del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito annuo (rilevato nel segmento di mercato degli affitti) e il prezzo di mercato di un immobile (rilevato nel segmento di mercato delle compravendite).

Secondo gli standard valutativi, la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni del mercato relative ai prezzi, ai redditi, ai loro *trend* nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori.

Tale saggio è determinato con stima:

- diretta per comparazione;
- indiretta mediante procedimento analitico (Ricerca remota del saggio di capitalizzazione).

La stima diretta, che è quella più semplice per fornire il saggio più attendibile, consiste nel confronto diretto con altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima, dei quali si conoscono i redditi annui e i relativi valori di compravendita. Il saggio di capitalizzazione è determinato dal rapporto tra la sommatoria dei redditi annui e la sommatoria dei valori di mercato dei beni ricercati e prende necessariamente in esame un'ampia casistica di beni simili. Tale rapporto esprime quindi il saggio medio di capitalizzazione di quella categoria di immobili alla quale il bene oggetto di stima fa parte.

Non avendo a disposizione dati utili per il segmento di mercato immobiliare d'interesse da comparare con l'immobile, si dovrà necessariamente procedere utilizzando la stima indiretta ovvero alla ricerca remota del saggio di capitalizzazione.



Come previsto dalle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” dell’ABI del 14 dicembre 2015, nella nota esplicativa 2 al punto N. 2.3.4.2, in mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare, la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi.

Nel caso in esame, considerato il periodo storico e l’attuale congiuntura economica che, come noto, determina la persistente stagnazione del mercato immobiliare a tutti i livelli, il sottoscritto ha ritenuto opportuno tenere in considerazione il saggio di capitalizzazione ottenuto come media tra il rapporto dei valori minimi di affitto e vendita ed il rapporto dei valori massimi di affitto e vendita dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L’OMI acquisisce dati ai fini statistici e conoscitivi nell’intero territorio nazionale, restituendo un’informazione economica – immobiliare che per la categoria catastale in esame e per l’attuale periodo storico è possibile considerare più che attendibile.

Dall’indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell’OMI “Centrale D2”, per la quale i al secondo semestre dell’anno 2022 per abitazioni civili sono riportati:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale valori locativi fra 2 e 3 €/mq\* mese e valori unitari fra 600 e 850 €/mq;
- per i box in stato conservativo normale valori locativi fra 1,5 e 2,2 €/mq\* mese e valori unitari 430 e 580 €/mq.

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un’attenta analisi degli elementi raccolti, valutati:

- la consistenza e lo stato dell’immobile,
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione,

si ritiene opportuno adottare per la ricerca del saggio di capitalizzazione la media dei saggi ottenuti dal rapporto tra i valori di locazione e vendita massimi e minimi per i beni in esame.

Tale saggio viene ricavato come segue

$$\text{saggio di capitalizz. Appartamento} = \frac{\left(\frac{2 \text{ €/mq} * 12}{600 \text{ €/mq}}\right) + \left(\frac{3 \text{ €/mq} * 12}{850 \text{ €/mq}}\right)}{2} = 0,04$$

$$\text{saggio di capitalizz. Autorimessa} = \frac{\left(\frac{1,5 \text{ €/mq} * 12}{430 \text{ €/mq}}\right) + \left(\frac{2,2 \text{ €/mq} * 12}{580 \text{ €/mq}}\right)}{2} = 0,04$$



#### 14.4 Stima dell'immobile

Considerato che il diritto di superficie ha una durata prevista pari a 99 anni e che dalla data di assegnazione (20/11/2014) sono trascorsi 9 anni la durata residua di tale diritto alla data di stima è pari a 90 anni.

Ebbene, il valore del diritto di superficie corrispondente all'accumulazione al momento della stima dei redditi che il superficario può godere fino all'estinzione del rapporto pari a 90 anni viene determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile ai beni oggetto di stima.

$$\text{Valore diritto di superficie Appartamento} = 3.672 \text{ €} * \frac{1,04^{90} - 1}{0,04 * 1,04^{90}} = 89.109,44 \text{ €}$$

$$\text{Valore diritto di superficie Autorimessa} = 772,20 \text{ €} * \frac{1,04^{90} - 1}{0,04 * 1,04^{90}} = 18.739,20 \text{ €}$$

Il valore dell'intero lotto è pari alla somma dei valori sopra stimati, ovvero

$$\text{Valore intero lotto} = 89.109,44 \text{ €} + 18.739,20 \text{ €} = 107.848,64 \text{ €}$$

#### 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 2.300 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 5.5 pari a 600,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 8.1 pari a 1.700,00 €.

#### 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 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base asta} = (107.848,64 \text{ €} - 2.300,00) * 0,9 = 94.993,80 \text{ €}$$

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 **94.993,80 €** arrotondato per eccesso.

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

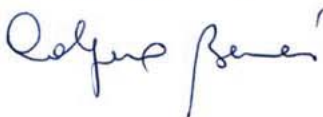
Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà superficaria della quota di 1000/1000 dei beni in oggetto.

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

Licata, li 14/09/2023

Il CTU

Dott. Calogero Bennici



**Allegati**

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

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

