

**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
AGRIGENTO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliare**

**PROCEDURA N. 170/2018 R. G.  
PROMOSSA DA**

**Contro**

**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Elaborati:               | TECNICO INCARICATO: |
| <b>Perizia Lotto n.1</b> | <hr/>               |

**Giudice**

---



## Sommario

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | PREMESSA.....   | 3  |
| 2   | Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata .....<br>ex art. 567 c.p.c.....                             | 3  |
| 3   | QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....  | 4  |
| 3.1 | Diritto reale pignorato.....  | 4  |
| 3.2 | Bene oggetto del pignoramento – dati catastali .....  | 4  |
| 3.3 | Formazione dei lotti.....   | 5  |
| 4   | QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere .....<br>alla descrizione materiale di ciascun lotto ..... | 6  |
| 4.1 | Individuazione del bene oggetto della vendita.....  | 6  |
| 4.2 | Descrizione materiale del lotto .....   | 6  |
| 4.3 | Millesimi di parti comuni.....  | 10 |
| 4.4 | Calcolo della superficie commerciale.....   | 10 |
| 4.5 | Certificazione Energetica.....  | 11 |
| 4.6 | Descrizione del segmento di mercato interessato .....   | 11 |
| 5   | QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato. ....   | 12 |
| 5.1 | Ricostruzione della storia catastale del bene.....  | 12 |
| 5.2 | Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento .....   | 13 |
| 5.3 | Variazioni dati identificativi .....  | 13 |
| 5.4 | Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale .....   | 13 |
| 5.5 | Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate .....  | 13 |
| 6   | QUESITO N. 4 – Schema sintetico-descrittivo del lotto. ....   | 14 |
| 7   | QUESITO N. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....  | 14 |
| 7.1 | Attuale proprietario.....   | 14 |
| 7.2 | Precedenti proprietari (passaggio errato) .....   | 14 |
| 7.3 | Precedenti proprietari.....   | 15 |



|      |   |    |
|------|---|----|
| 8    | QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato .....<br>di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità. .... | 15 |
| 8.1  | Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....   | 15 |
| 8.2  | Certificato di destinazione Urbanistica.....  | 16 |
| 8.3  | Dichiarazione di agibilità.....   | 16 |
| 9    | QUESITO N. 7 – Stato di possesso del bene.....  | 16 |
| 9.1  | Canone di locazione in regime di libera contrattazione.....   | 17 |
| 9.2  | Indennità di occupazione.....   | 17 |
| 10   | QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.....   | 17 |
| 10.1 | Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....   | 18 |
| 10.2 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....   | 18 |
| 11   | QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....  | 19 |
| 12   | QUESITO N. 10 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....  | 19 |
| 13   | QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su .....<br>eventuali procedimenti in corso.....                                       | 19 |
| 13.1 | Spese di gestione.....  | 19 |
| 13.2 | Eventuali procedimenti in corso .....   | 19 |
| 14   | QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....   | 19 |
| 14.1 | Criteri di stima .....  | 19 |
| 14.2 | Stima.....  | 20 |
| 14.3 | Adeguamenti e correzioni di stima .....   | 20 |
| 14.4 | Prezzo a base d’asta del lotto.....   | 21 |
| 15   | QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili .....<br>pignorati per la sola quota.....   | 21 |
|      | Allegati.....   | 22 |



---

## 1 PREMESSA

Con ordinanza del 16/04/2021, il Giudice dell'Esecuzione \_\_\_\_\_ nominava il sottoscritto

procedura esecutiva promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.. Il Sottoscritto depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 25/04/2021, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando, nel contempo, il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.. Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse nonché l'accesso fisico ai beni avvenuto in data 26/05/2021, 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. 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 risultano depositati dal creditore il certificato di stato civile e l'estratto del certificato di matrimonio, che sono stati richiesti dallo scrivente (All. 6). Il debitore risulta coniugato e l'estratto del certificato di matrimonio non riporta alcuna annotazione riguardante il regime patrimoniale 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 Diritto reale pignorato

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata a \_\_\_\_\_ sulle due unità riportate nella tabella 1 del paragrafo 3.2 in forza dell'atto di donazione dello 08/06/1995 – Repertorio n. 31281 – Rogante \_\_\_\_\_

#### 3.2 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali

Nell'atto di pignoramento i beni esegutati sono identificati come segue:

- appartamento sito in Licata, Via Soldato Friscaro n. 20, secondo piano, composto da due vani ed accessori, individuato in NCEU al F. 108, pan. 463 sub 12 (Cat. A/2);
- appartamento sito in Licata, Via Soldato Friscaro n. 20, secondo piano, composto da due vani ed accessori, individuato in NCEU al F. 108, pan. 463 sub 13 (Cat. A/2).

Nelle visure catastali gli stessi beni risultano censiti come riportato nella tabella 1

Tabella 1 - Catasto Fabbricati Comune di Licata

| Catasto Fabbricati del Comune di Licata       |        |       |     |                     |        |             |          |
|---|--------|-------|-----|---------------------|--------|-------------|----------|
| Dati identificativi                           |        |       |     | Dati di classamento |        |             |          |
| Ubicazione                                    | Foglio | Part. | Sub | Classamento         | Classe | Consistenza | Rendita  |
| Contrada Plaia - Interno 5 Piano 2            | 108    | 463   | 12  | cat. A/2            | 1      | 3,5 vani    | 189,80 € |
| Contrada Plaia - Scala. A Interno 6 - Piano 2 | 108    | 463   | 13  | cat. A/2            | 1      | 3,5 vani    | 189,80 € |

Il confronto dei dati riportati nell'atto di pignoramento con quelli presenti in visura catastale mette in evidenza per entrambe le unità due difformità formali riguardanti la diversa ubicazione e il diverso numero di vani.

Le ubicazioni riportate nell'atto di pignoramento corrispondono a quelle catastali, in quanto la visura catastale riporta l'ubicazione prima dell'aggiornamento toponomastico effettuato da parte del comune di Licata e l'atto di pignoramento quella aggiornata.

I vani accessori indicati nell'atto di pignoramento equivalgono a 1,5 e questi sommati ai due principali restituiscono un numero di 3,5, equivalente a quello riportato nella visura catastale.

Queste osservazioni convalidano la corrispondenza univoca dei beni nell'atto di pignoramento e nella visura catastale.

Non si evidenziano difformità sostanziali.



Nella figura 1 si riporta la sovrapposizione dell'immagine satellitari della zona di interesse con il foglio di mappa catastale per un'univoca individuazione dei beni oggetto del pignoramento.



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.

### 3.3 Formazione dei lotti

Considerato che i beni oggetto del pignoramento risultano unità autonome ascrivibili all'interno di singoli lotti di vendita e la suddivisione del compendio immobiliare non pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato ma anzi ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, lo scrivente propone per la vendita del compendio immobiliare la formazione di due lotti distinti.

- Lotto 1 – corrispondente all'appartamento di via Soldato Friscaro n. 20 – Piano 2 – interno 5 censito come foglio 108 particella 463 sub 12. Il fabbricato dove è ubicato l'immobile si trova all'interno della sua area di corte; la stessa si affaccia a Sud-Est sulla strada Soldato Friscaro a Sud-Ovest sulle particelle 138 e 139 a Nord-Ovest con la particella 200 a Nord-Est con la particella 351. L'appartamento inoltre confina a Nord con il sub 13 dello stesso piano inserito nel lotto di vendita 2 della presente procedura;
- Lotto 2 – corrispondente all'appartamento di via Soldato Friscaro n. 20 – Piano 2 – interno 6 censito come foglio 108 particella 463 sub 13. Il fabbricato dove è ubicato l'immobile si trova all'interno della sua area di corte; la stessa si affaccia a Sud-Est sulla strada Soldato Friscaro a Sud-Ovest sulle particelle 138 e 139 a Nord-Ovest con la particella 200 a Nord-Est con la particella 351. L'appartamento inoltre confina a Sud con il sub 12 dello stesso piano inserito nel lotto di vendita 1 della presente procedura.





---

## Lotto N. 1

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

#### 4.1 Individuazione del bene oggetto della vendita

Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa all'appartamento posto al piano secondo – interno 5, sito nel comune di Licata con accesso dal civico n. 20 di via Soldato Friscaro.

L'immobile è censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 108 particella 463 sub. 12.

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile si trova all'interno di un'area di corte non esclusiva. Quest'ultima si affaccia a Sud-Est sulla strada Soldato Friscaro a Sud-Ovest sulle particelle 138 e 139 a Nord-Ovest con la particella 200 a Nord-Est con la particella 351. L'appartamento inoltre confina a Nord con il sub 13 dello stesso piano inserito nel lotto di vendita 2 della presente procedura; La figura 2 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 2 - Individuazione di massima del fabbricato in cui è censito il bene pignorato

#### 4.2 Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita, come sopra identificato, consiste in un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al secondo piano di un edificio con tre elevazioni fuori terra con accesso dalla via Soldato Friscaro, raggiungibile percorrendo il viale Martiri della Libertà e dista circa 1 km dal bivio con la strada statale 115 e circa 1,5 Km con il centro del Comune di Licata.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un'area di corte non esclusiva, limitata da un cancello



---

scorrevole in ferro.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Licata regolare concessione edilizia in sanatoria n. 49/s dello 06/03/1993.

La struttura è stata realizzata con fondazioni continue in c.a. a travi rovesce e in elevazione risulta di tipo mista con pareti in muratura portante ed elementi in cemento armato, solai gettati in opera realizzati con travetti prefabbricati e laterizi, copertura piana.

I piani sono collegati tramite un corpo scala esterno di forma rettangolare posizionato sul lato Nord-Est del fabbricato.

Il corpo di fabbrica presenta alla data dell'ultimo sopralluogo un sufficiente stato di conservazione sebbene non sia più presente il corpo pensile dell'immobile sul lato sud, crollato di recente e di cui si necessita il ripristino per rendere agibile l'immobile.

Il lato Sud-Ovest è posto a confine con la particella 139 mentre gli altri tre lati prospettano sull'area di corte ad eccezione di una parte del prospetto Nord-Est che risulta in aderenza con un ulteriore corpo di fabbrica estraneo alla procedura.

L'abitazione in esame è composta da tre vani principali (soggiorno-pranzo, cucina e camera da letto) ed un piccolo servizio igienico. Il vano soggiorno permette l'accesso sia all'immobile sia agli altri vani dell'abitazione. Il soggiorno-pranzo presenta affaccio a Sud-Est ma risulta attualmente privo del balcone a causa del recente crollo, la camera da letto è dotata di balcone con affaccio a Nord-Est, la cucina ed il servizio igienico sono dotati di finestra con affaccio a sud ovest.

Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni a finitura ruvida e tinteggiati con idropittura di colore bianco. Il servizio igienico, a differenza degli altri vani, presenta le pareti piastrellate rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,20 m ed è dotato di wc lavabo e box doccia. Il vano adibito a cucina presenta due piccoli ripiani e un lavatoio in ceramica sospeso al di sopra dei quali vi è una striscia di mattonelle di circa 40 cm.

Le porte interne e quella di accesso all'immobile sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e avvolgibili esterni in pvc.

La superficie utile netta dell'unità è di circa 39 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature con un'altezza utile di interpiano pari a 2,90 m.

Dopo il crollo del corpo pensile, il debitore ha provveduto a far rimuovere le macerie e a far puntellare il corpo pensile sottostante per permettere l'accesso alla corte. Si è provveduto inoltre ad apporre opportuna segnalazione sulla porta-finestra del vano soggiorno al fine di segnalare il pericolo di caduta.

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





certificati di conformità o dichiarazione di corrispondenza. L'impianto idrico è alimentato da una cisterna comune interrata posta esternamente al corpo di fabbrica con una capienza di circa 25 mc.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento-raffrescamento, la produzione di acqua calda è autonoma e avviene mediante boiler elettrico.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava disabitato, in mediocri condizioni d'uso e manutenzione e precarie condizioni igienico-sanitarie, per via di un'evidente incuria dovuta al sostanziale abbandono. Non sono state riscontrate particolari criticità se non un elevato degrado della coloritura delle pareti e dei soffitti, nonché delle tracce di umidità pregressa in corrispondenza della parete a Sud-Est del vano adibito soggiorno-pranzo ed il distacco di alcune piastrelle sia nel servizio igienico sia nel vano cucina.

Le figure 3 – 4 – 5 – 6 riportano parte del rilievo fotografico, la figura 7 il rilievo metrico dei luoghi.



*Figure 3 –Prospetto Sud Accesso all'area di corte – particolare del corpo pensile crollato*





*Figure 4 –Soggiorno-pranzo*



*Figura 5 – A sx il servizio igienico a dx il vano cucina*





Figura 6 – Camera da letto

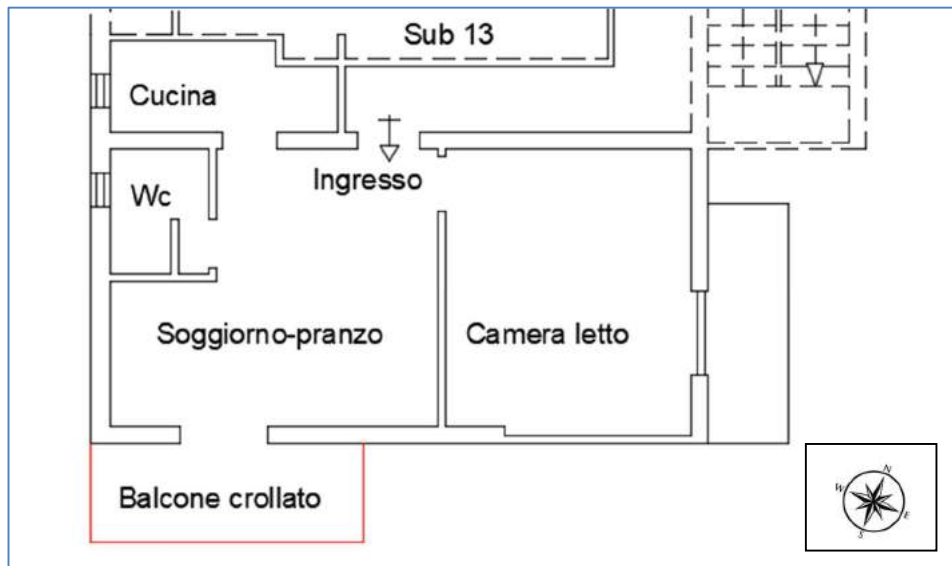


Figura 7 – Rilievo metrico – stato dei luoghi

#### 4.3 Millesimi di parti comuni

Trattasi di fabbricato di unico proprietario per tanto non vi è istituito alcun condominio e non sono stati calcolati i millesimi di parti comuni.

#### 4.4 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene utile adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo (normazione



tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex Catasto).

Convenzionalmente si adopera il criterio di misurazione della superficie commerciale, dettato dalla norma uni 10750, che classifica con il termine di superficie commerciale la somma delle:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.

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

*Tabella 2 - Calcolo della superficie commerciale*

| Fabbricato rurale             |               |                  |                            |
|-------------------------------|---------------|------------------|----------------------------|
|                               | Superficie mq | % da considerare | Superficie ragguagliata mq |
| Superficie piano              | 46            | 100              | 46                         |
| Balcone                       | 12            | 25               | 3                          |
| Totale superficie commerciale |               |                  | 49                         |

#### 4.5 Certificazione Energetica

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

Il sottoscritto, ai fini della trasferibilità del bene, ha redatto e presentato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto mediante il sistema APE-Sicilia della piattaforma ENEA. Per il calcolo del fabbisogno energetico si è tenuto conto dell'effettivo stato di fatto dell'immobile in ragione delle caratteristiche costruttive, dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli impianti presenti. Lo studio è stato fatto (All. 9), secondo normativa vigente, mediante software di calcolo rilasciato dall'E.N.E.A. (aggiornato alle normative UNI TS 11300 - 1:2014, UNI TS 11300 - 2:2019, UNI TS 11300-3:2010 e UNI TS 11300 - parti 4 e 5:2016 oltre alla UNI 10349:2016).

La certificazione redatta ha classificato l'immobile in classe "F" con indice di prestazione energetica globale  $E_p = 104,31 \text{ Kwh/m}^2\text{anno}$ .

#### 4.6 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'immobile è ubicato in un rione periferico posto a Nord- Est del comune di Licata denominato quartiere Plaia la cui destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Nel suo complesso è interessato da un certo grado di degrado che lo qualifica di scarso pregio sotto il profilo della destinazione residenziale e commerciale. Negli anni è stata interessata infatti da un



forte fenomeno di abusivismo edilizio che ha caratterizza la zona che si traduce in devastanti lottizzazioni, nella realizzazione di edifici residenziali multipiano spesso non ultimati, in strade che la cui viabilità invece di rispondere a regole che dipendono dall'orografia dei luoghi dipendono dalla geometria dei confini delle proprietà fondiarie, in isolati organizzati all'interno di uno schema ortogonale secondo la logica del massimo sfruttamento dei suoli che spiega la presenza di strade che terminano con vicoli ciechi e di sezioni stradali con un'ampiezza modesta.

Le aree di verde pubblico o privato/condominiale sono assenti come pure i parcheggi pubblici e gli spazi di pertinenza per la sosta delle auto.

Si tratta di una zona scarsamente dotata di servizi di trasporto pubblico, ma servita da una viabilità adeguata e localizzata a breve distanza dalla strada statale 115. La dimensione della strada, dalla quale si accede all'immobile non è adeguata ad accogliere il doppio senso di marcia generando così difficoltà di manovra.

Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primarie mentre quelle secondarie non sono adeguate.

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

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

*Tabella 3 – Identificazione catastale*

| Comune di Licata – Catasto Fabbricati |        |       |     |                     |       |        |             |   |             |
|---------------------------------------|--------|-------|-----|---------------------|-------|--------|-------------|---|-------------|
| Dati identificativi                   |        |       |     | Dati di classamento |       |        |             |   |             |
| Ubicazione                            | Foglio | Part. | Sub | Zona cens.          | Categ | Classe | Cons.       | Sup. catastale  | Rendita     |
| C/da Plaia<br>Interno 5<br>Piano 2    | 108    | 463   | 12  | 1                   | A/2   | 1      | 3,5<br>vani | Totale: 53 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte 50 m <sup>2</sup> | Euro:189,80 |

### 5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi sono stati assegnati all'unità in data 28/10/1985 a seguito della sua costituzione mentre i dati relativi al classamento sono stati assegnati a seguito della variazione del 28/10/1985 in atti dal 24/02/1997. Successivamente vengono riportati in visura in data 09/11/2015 i dati riguardanti la superficie catastale.

L'attuale fabbricato censito al catasto fabbricati come particella 463 è stato edificato sulle originarie particelle censite al Catasto Terreni come particella 463.



## 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

Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rilievo metrico mette in evidenza una difformità in ordine alla realizzazione di un piccolo tramezzo in corrispondenza del servizio igienico con lo scopo di delimitare lo spazio del box doccia e la mancanza del corpo pensile a causa del crollo descritto al paragrafo 4.2.

Per una maggiore comprensione si riporta in figura 8 il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria Catastale, con indicazione grafica delle riscontrate difformità.

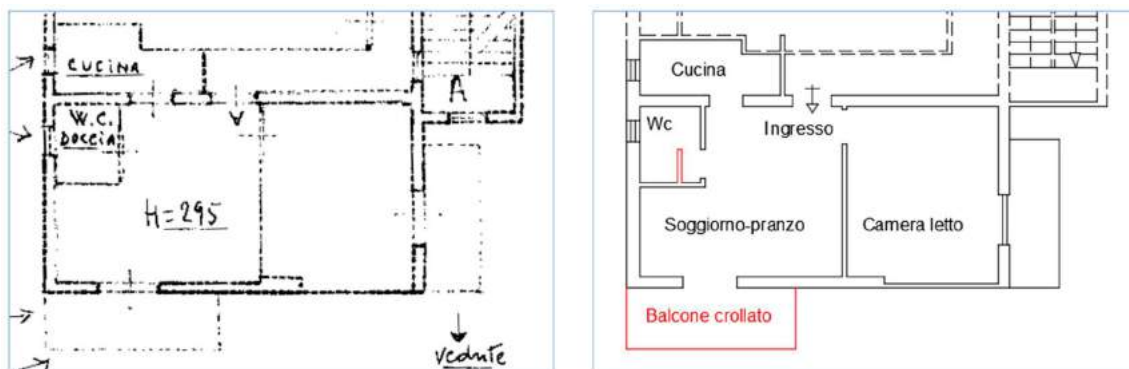


Figure 8 – Confronto tra la Planimetria catastale (Sx) e restituzione grafica dello stato dei luoghi (dx). In rosso le difformità riscontrate

## 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 il tramezzo in corrispondenza del servizio igienico”, previa regolarità urbanistica dello stesso. La spesa preventivata è pari a 500 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene. È necessaria inoltre la ricostruzione del corpo pensile, per il costo di tale intervento si rimanda al paragrafo 8.1.



## **6 QUESITO N. 4 – Schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO 1 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 di appartamento ubicato nel comune di Licata nella via Soldato Friscaro con accesso dal civico n. 20 al piano secondo, costituito da tre vani principali e un servizio igienico collegati tra loro dal vano adibito a soggiorno-pranzo in cui è posto anche il vano di accesso.

Secondo i dati riscontrati dalla visura catastale dall'estratto di mappa e dall'elaborato planimetrico catastale risulta che l'unità in oggetto è censita al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 108 particella 463 sub. 12. Il fabbricato dove è ubicato l'immobile si trova all'interno della sua area di corte, la stessa si affaccia a Sud-Est sulla strada Soldato Friscaro a Sud-Ovest sulle particelle 138 e 139 a Nord-Ovest con la particella 200 a Nord-Est con la particella 351. L'appartamento inoltre confina a Nord con il sub 13 dello stesso piano.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Licata regolare concessione edilizia in sanatoria n. 49/s dello 06/03/1993.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme né alla planimetria catastale né all'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi per una diversa distribuzione interna dei vani.

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

L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nella sottozona "CS1 – zona territoriale di nuovo insediamento stagionale a carattere intensivo".

**Prezzo base d'asta** comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizzi pari a **15.381,00 €**.

## **7 QUESITO N. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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

### **7.1 Attuale proprietario**

L'appartamento in oggetto appartiene al debitore per l'intera quota di 1000/1000 in forza dell'atto di donazione dello 08/06/1995 – rep. n. 31281 a rogito del notaio \_\_\_\_\_ trascritto in data 16/06/1995 n. 601.

### **7.2 Precedenti proprietari (passaggio errato)**

- Situazione degli intestati dallo 09/03/1993 (part. 463 censita al catasto terreni)

In visura è riportato il seguente passaggio di proprietà: piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata al sig. \_\_\_\_\_ in forza dell'atto pubblico di vendita dello 09/03/1993 – Rep. n. 21623 a rogito del notaio \_\_\_\_\_ – voltura in atti dallo 05/06/2001.





È stato possibile accertare che l'atto di vendita sopra descritto (All. 2) non fa riferimento al bene in esame ma ad altri beni estranei alla procedura per tanto si ritiene che l'inserimento in visura di tale passaggio di proprietà sia errato.

### 7.3 Precedenti proprietari

- Situazione degli intestati dal 27/09/1974 (part. 463 censita al catasto terreni)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata al sig. \_\_\_\_\_ in forza dell'atto pubblico di divisione del 27/09/1974 – Rep. n. 78 a rogito del notaio \_\_\_\_\_. Tipo di frazionamento n. 16489 del tipo 168/74 del 16/09/1974.

## 8 QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.

### 8.1 Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato è stato ultimato senza le prescritte autorizzazioni di legge nel mese di dicembre 1976 (come riportato nella domanda di concessione in sanatoria). In data 28/04/1986 è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 11521-605 e 608/86 a nome del sig. \_\_\_\_\_ (padre del debitore) in riferimento a diverse unità tra cui l'appartamento del presente lotto di vendita per la quale è stata rilasciata dal comune di Licata la concessione edilizia in sanatoria n. 49/s per l'immobile in oggetto ad uso residenziale.

L'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi con riferimento all'unità in oggetto corrisponde con quanto denunciato nella visura planimetrica catastale ma non con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

Tale difformità riguarda la realizzazione di un piccolo tramezzo in corrispondenza del servizio igienico con lo scopo di delimitare lo spazio del box doccia già indicato al paragrafo 5.4 e la mancanza del corpo pensile a causa del crollo descritto al paragrafo 4.2.

In figura 9 il confronto tra l'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi.



Figure 9 – A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi



Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche relative al tramezzo, 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 1.500,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 400,00;
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 100,00.

Per rendere agibile l'immobile occorre provvedere alla ricostruzione del corpo pensile o in alternativa alla realizzazione di un parapetto che impedisca la caduta. Il costo per la ricostruzione del corpo pensile viene stimato forfettariamente pari a 3.000,00 euro (comprensivi di opere edili, relazione di un tecnico abilitato al Genio Civile con i dovuti adempimenti ope legis e presentazione di una CILA subordinata al permesso di costruire rilasciato dal comune di Licata).

## **8.2 Certificato di destinazione Urbanistica**

L'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha certificato che:

- *in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nella sottozona "CSI – zona territoriale di nuovo insediamento stagionale a carattere intensivo";*
- *il terreno su cui ricade il fabbricato non è soggetto ad alcuna prescrizione per la realizzazione di progetti di opere pubbliche approvati o in itinere, per come risulta dai dati trasmessi dal Dip.to LL.PP. con nota prot. n. 5571 dello 01/02/2010.*

## **8.3 Dichiarazione di agibilità**

Il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile in oggetto, dall'esame del fascicolo edilizio, non risulta né richiesto né rilasciato.

## **9 QUESITO N. 7 – Stato di possesso del bene.**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava disabitato. Il debitore ha comunque dichiarato che l'immobile è stato dato in comodato d'uso gratuito non registrato alla figlia I e quindi senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Lo scrivente, come da quesito ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del comune di Licata il certificato storico di residenza dell'occupante (All. 7).



### **9.1 Canone di locazione in regime di libera contrattazione**

Per la stima del valore locativo agli immobili in oggetto sono state consultate le quotazioni reperibili presso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e le quotazioni del borsino immobiliare pubblicato sul sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Secondo la banca dati dell'OMI in zona semicentrale C1 i valori locativi unitari indicati per il primo semestre dell'anno 2021, in stato conservativo normale, rivelano per abitazioni civili un intervallo compreso tra 1,8 a 2,6 €/mq al mese, mentre secondo il borsino immobiliare tale intervallo è compreso tra 1,34 e 2,26 €/mq al mese per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona.

Tenuto conto delle caratteristiche dimensionali del bene in esame e considerato che i valori riportati si riferiscono a beni ordinari si ritiene adottare un valore locativo unitario pari a 2,5 €/mq al mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale del bene in oggetto pari 49 mq restituisce un canone mensile pari a 122,50 € mensili.

### **9.2 Indennità di occupazione**

L'indennità di occupazione si stima pari al valore locativo del bene determinato in regime di libero mercato, adeguatamente deprezzato a causa delle limitazioni nel godimento dell'immobile, in quanto interessato da procedura esecutiva. Si tratta, infatti, di una "locazione a carattere speciale" di cui non è nota la durata (termina al momento dell'aggiudicazione del bene), è soggetta all'obbligo di rilascio immediato su richiesta del Custode ed al contempo l'occupante ha l'onere di garantire la conservazione del bene, per cui non offre all'occupante le stesse garanzie e tutele di una locazione in regime di libero mercato.

Nel caso dell'immobile di interesse ad uso residenziale, l'indennità di occupazione mensile si stima pari al valore locativo sopra determinato deprezzato del 30% ossia pari a:

$$\text{indennità di occupazione mensile} = (122,50 * 0,70) = 87,75 \text{ €/mese}$$

## **10 QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene**

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatte dal notaio . . . 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.



---

### 10.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: Nessuno;

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

- 1) Iscrizione contro dello 08/09/1998 – Registro Particolare 1009, Registro Generale 14657.  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del notaio G. \_\_\_\_\_  
in data 08/09/1998 – Rep. 3518 a favore di \_\_\_\_\_ ;  
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 962 del 18/07/2018
- 2) Iscrizione contro dello 08/01/2005 – Registro Particolare, 132 Registro Generale 415.  
Ipoteca derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/1973 del 20/12/2004 – Rep. 44130 a favore di \_\_\_\_\_ ;  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1961 del 19/02/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3) Iscrizione contro dello 07/12/2006 - Registro Particolare 7866, Registro Generale 32163.  
Iscrizione derivante da ipoteca legale di \_\_\_\_\_ in data 26/04/2006 – Rep. n. 9559 a favore di \_\_\_\_\_ ;  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1960 del 19/02/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- 4) Pignoramenti contro dello 09/07/2018 - Registro Particolare 9289, Registro Generale 11042.  
Trascrizione derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 1930 del 27/06/2018 – Verbale di pignoramento immobili. Trascrizione in favore di \_\_\_\_\_ ;
- 5) Iscrizione contro del 18/07/2018 Registro Particolare 962, Registro Generale 11750.  
ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ . – Rep. 3518 dello 08/09/1998.  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1009 del 1998
- 6) Difformità Catastali: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 3 (punto 5.4) e quantificate al punto 5.5. È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 500,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;



- 7) Difformità urbanistico-edilizie: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 6 (punto 8.1). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 4.500,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**12 QUESITO N. 10 – 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.

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

**13.1 Spese di gestione**

Non vi sono spese condominiali in quanto l'immobile è di proprietà del debitore. Le spese fisse per la gestione dell'immobile, quindi, risultano imputabili alle sole tassazioni ordinarie, quali I.M.U. (se dovuta), T.A.R.I., I.R.P.E.F.. Le spese variabili di gestione comprendono i consumi di energia elettrica, e acqua.

**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**

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 di fatto dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione, si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto secondo un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione (All. 10):

- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);



- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it/>;
- della superficie commerciale pari a 49 mq, determinata al paragrafo 1.4.

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.

## 14.2 Stima

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 primo semestre dell'anno 2021 per abitazioni civili in stato conservativo normale e di tipo economico oscillano fra 410 e 510 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per appartamenti in stabili di seconda fascia e con qualità inferiori alla media di zona oscillano fra 360 e 524 €/mq.

Secondo quanto riscontrato, appare opportuno applicare alla stima del bene in esame un valore unitario pari a 460 €/mq.

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

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

$$\text{Valore appartamento} = (460 \text{ €/mq} * 49 \text{ mq}) = 22.540,00 \text{ €}$$

## 14.3 Adeguamenti e correzioni di stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 5.450 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo 5.4 e quantificate al paragrafo 5.5 pari a 500 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 8.1 pari a 4.500 €;



- riduzione del 2% del valore stimato per lo stato d'inagibilità pari a 450, € arrotondato per difetto.

#### **14.4 Prezzo a base d'asta del lotto**

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

$$\text{Prezzo base asta} = (22.540,00 - 5.450,00) * 0,90 = 15.381,00 \text{ €}$$

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 **15.381,00 €**.

#### **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 della quota di 1000/1000 dell'appartamento 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 22/01/2022

Il CTU





---

**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. Contratti di locazione
9. APE
10. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
11. Ricevute pec

