

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone

Procedura esecutiva immobiliare

n. 90/2021 R.G.E.

Tra

[REDACTED]
(creditore procedente)

e

[REDACTED] (debitore esecutato)
[REDACTED] (debitrice esecutata)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione ed Allegati

LOCALITA': Licata (AG)

DATA: / /2022

C.T.U.: Ing. Alessandra Calafato



INDICE

INDICE	2
1. OGGETTO DELL'INCARICO	4
2. SINTESI DEI FATTI OGGETTO DI CAUSA	6
3. OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA	8
4. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	8
5. DATI TECNICI DELL'IMMOBILE	10
5.1 INDIRIZZO	10
5.2 CATASTO	10
5.3 SITUAZIONE URBANISTICA	11
5.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI ed ARCHITETTONICHE	11
6. STATO DELL'APPARTAMENTO E CONTESTO URBANO	15
7. STIMA IMMOBILIARE	24
7.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA	24
7.2 DATI TECNICI	24
7.3 REPERIMENTO DEI VALORI DI MERCATO	24
7.3.1. OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO	24
7.3.2 Immobiliare.it	25
7.3.3 Annunci e proposte di vendita di proprietà confrontabili con l'appartamento oggetto della stima	26
7.3.4 Archivio re/max delle compra-vendite	27
7.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO DEI CONIUGI [REDACTED]	27
8. RISPOSTA AI QUESITI	30

ALLEGATI:

ALLEGATO A: Verbale di sopralluogo del 29.06.2022;

ALLEGATO B: Certificato di destinazione Urbanistica;

ALLEGATO C: Visura attuale dell'unità immobiliare pignorata;

ALLEGATO D: Visura storica dell'unità immobiliare pignorata;

ALLEGATO E: Visura storia del terreno su cui insiste l'edificio che ospita l'unità immobiliare pignorata;

ALLEGATO F: Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO G: Planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata;



ALLEGATO H: Ispezione ipotecaria relativa all'unità immobiliare pignorata;

ALLEGATO I: Risultato della ricerca in merito ai valori di mercato degli immobili condotta presso l'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate;

ALLEGATO L: Raccolta di annunci di vendita presenti online e relativi ad immobili simili a quello pignorato;

ALLEGATO M: Titolo di proprietà dell'unità immobiliare pignorata;

ALLEGATO N: Atto di pignoramento immobiliare;

ALLEGATO O: Copia cartacea delle PEC di richiesta di C.E. e allegati indirizzata al Comune di Licata;

ALLEGATO P: Attestazione di Prestazione Energetica.



1. OGGETTO DELL'INCARICO

Con ordinanza pronunciata in data 23 maggio 2022, la S.V. ha nominato la scrivente Dott. Ing. Alessandra Calafato, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. 2032, Consulente Tecnico di Ufficio, nella procedura di esecuzione immobiliare avente **numero di Ruolo Generale 90/2021**, avente come creditore procedente [REDACTED] e come debitori esecutati i coniugi [REDACTED].

Nella stessa Ordinanza la S.V. ha esplicitato i quesiti di rito che di seguito si trascrivono:

1. *IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;*
2. *ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO;*
3. *IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO;*
4. *STATO DI POSSESSO DEL BENE;*
5. *PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO;*
6. *PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO;*
7. *FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI (L'esperto dovrà verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene);*
8. *VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO;*
9. *VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE;*
10. *VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;*
11. *FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO;*
12. *PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI;*
13. *PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.*

La scrivente ha effettuato giuramento in maniera telematica il giorno 01/06/2022.



Il giorno 29/06/2022, alla presenza dei coniugi [REDACTED] Custode Immobiliare, Avv. Grazia Maria Minnella, è stato effettuato il primo sopralluogo, presso l'immobile oggetto della procedura in oggetto e sito presso "Villaggio dei Fiori" a Licata. Solo successivamente, la sottoscritta, di concerto con il custode immobiliare, ha esprimerito tutti i controlli documentali preliminari all'esecuzione immobiliare, il cui esito è stato trasmesso dallo stesso Avv. Minnella, insieme alla "Relazione di primo accesso", il giorno 05/07/2022.

Nell'ambito del medesimo atto del 23/05/2022, il Giudice, Dott.ssa Vitalba Pipitone, disponeva che la perizia richiesta alla sottoscritta, venisse depositata entro 30 giorni prima dell'udienza, quest'ultima fissata per il giorno 03/10/2022.

Contestualmente, il CTU è stato autorizzato al ritiro della copia del fascicolo, a servirsi del proprio mezzo per gli spostamenti necessari, ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati ed infine a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a ciascuno degli occupanti dell'immobile oggetto della presente.

Il giorno 29/08/2022, alla luce di personali problemi di salute che hanno ritardato il normale svolgimento dell'incarico, la sottoscritta chideva alla S.V. una proroga dei termini fissati per il deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio affidatale, che è stata successivamente concessa dalla S.V., con conseguente slittamento della data ultima per l'espletamento dell'incarico al 03/12/2022.



2. SINTESI DEI FATTI OGGETTO DI CAUSA

Ai sensi della normativa vigente in materia di credito fondiario, in data 29/09/2008, veniva erogato ai signori

- [REDACTED]
- [REDACTED]

un **mutuo fondiario** di € 35.000,00, di cui al contratto, a rogito Dott.ssa Calogera Galiano (Notaio in Licata), Repertorio n. 108, Raccolta n. 81, registrato presso Licata il 26/09/2008 al n. 1468 – Serie IT.

A garanzia del capitale mutuato e degli accessori, veniva iscritta ipoteca, in data 29/09/2008, ai numeri 25057/4604, presso la Conservatoria dei RR.II di Agrigento.

Non avendo, la parte mutuataria, adempiuto puntualmente alle proprie obbligazioni, in forza del sopraddetto titolo, in data 26/06/2021 veniva notificato ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED], l'atto di precetto con il quale si intimava agli stessi di pagare, nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di € 34.620,82 (oltre agli interessi e alle spese successive) alla [REDACTED]

[REDACTED], sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata, ma risultando tale intimazione, evidentemente, senza effetto, [REDACTED]

[REDACTED] chiedeva che fossero sottoposte a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza, dei signori [REDACTED],

relative all'immobile che i coniugi detengono, in piena proprietà, in regime di comunione legale, corrispondente ad un' abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Licata, in Via Dei Fiori, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 104, part. 115, sub. 37.

In data 30/07/2021, dal Tribunale di Agrigento, nella persona dell'Ufficiale Giudiziario addetto, veniva notificato, ai signori [REDACTED], l'atto di pignoramento dell'immobile suddetto.

In data 13/08/2021, [REDACTED], chiedeva l'iscrizione al ruolo generale delle esecuzioni civili della procedura avviata nei confronti dei coniugi [REDACTED] e successivamente, in data 19/08/2021, la stessa società richiedeva la vendita della proprietà agli stessi pignorata.



Ai fini della stima del compendio espropriato, in data 23/05/2022, dalla S.V., veniva nominata la sottoscritta quale Consulente Tecnico d'Ufficio.



3. OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

Per potere dare risposta ai singoli quesiti posti dal Giudice, si è reso necessario:

- Analizzare il fascicolo di causa;
- Richiedere il rilascio, presso il Comune di Licata, di tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di causa;
- Reperire, attraverso il sistema informatico "Siter" dell'Agenzia delle Entrate, varie visure catastali, nonché l'ispezione ipotecaria relativi all'immobile oggetto di esecuzione;
- Effettuare un sopralluogo presso l'immobile;
- Consultare un numero cospicuo di agenzie immobiliari attive online nonché sul territorio di Licata;
- Studiare e sintetizzare tutti i dati reperiti;
- Eseguire la stima dell'immobile.

4. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Si premette che la CTU di cui alla presente si riferisce all'esecuzione immobiliare relativa ad un UNICO LOTTO di proprietà.

Al fine di poter dare una risposta completa ed esaustiva a tutti e tredici i quesiti posti in essere dal Giudice, oltre ad uno studio della documentazione costituente il fascicolo, con esclusivo riferimento all'immobile oggetto di causa sopra citato, è risultato necessario produrre ed ovviamente consultare:

- La visura catastale **attuale** dell'immobile;
- La visura catastale **storica** dell'immobile e del terreno su cui esso insiste;
- L'ispezione ipotecaria dell'immobile;
- L'estratto di mappa catastale;
- La planimetria catastale;
- La cartografia online di OPEN-DEMANIO (<https://dati.agenziedemanio.it/#/geolocalizzazione>);
- Il certificato di destinazione urbanistica.



Sono stati inoltre richiesti al Comune di Licata (per mezzo pec nonché, verbalmente in occasione di n. 2 visite presso l'ufficio tecnico) tutti i documenti facente parte del fascicolo dell'immobile, con particolare riferimento alla **Concessione Edilizia** e agli **elaborati di progetto** (sia grafici che non), ma non si è avuto nessun riscontro.

Oltre all'analisi delle carte di cui sopra, si è reso necessario un sopralluogo finalizzato alla definizione di tutte le caratteristiche strutturali, geometriche, architettoniche nonché alla stima delle condizioni igienico-sanitarie (e dunque di abitabilità) in cui versa l'appartamento oggetto della causa. L'insieme di misurazioni e delle valutazioni ha poi preso corpo nei disegni planimetrici e nella relazione descrittiva che si riportano a seguire.

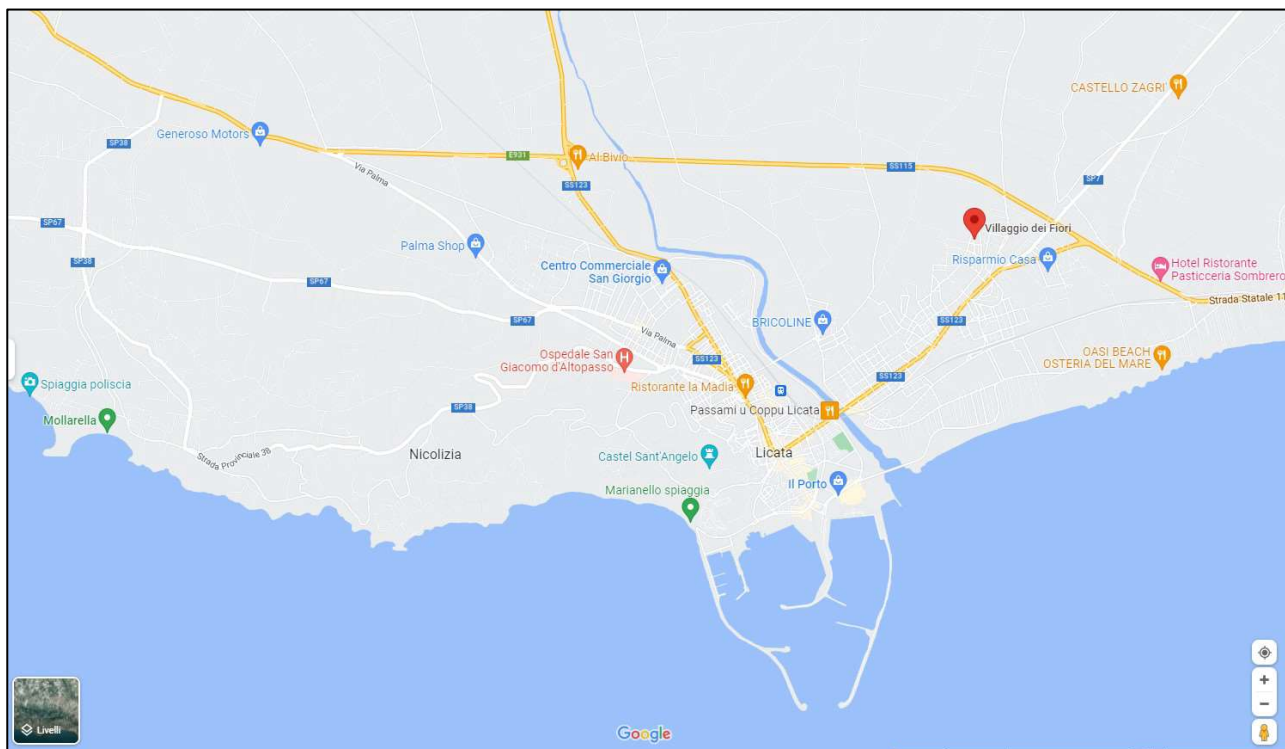


5. DATI TECNICI DELL'IMMOBILE

Si riportano di seguito, organizzati per categoria, tutti i dati tecnici scaturiti dalle operazioni peritali e, ovviamente, relativi all'unico immobile oggetto della causa.

5.1 INDIRIZZO

Villaggio dei Fiori, s.n.c., Licata (AG) – Palazzo “Ciclamini” - Scala A – Piano terzo.



5.2 CATASTO

L'immobile risulta così censito:

- Comune: Licata (AG) – Catasto fabbricati;
- Intestati:

	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- Foglio: 104
- Particella: 115;
- Subalterno: 37;
- Zona Censuaria: 1;



- Categoria: A/3 (Abitazioni di tipo economico);
- Classe: 3;
- Consistenza: 6,5 vani;
- Superficie catastale: 119 mq (di cui 4 mq aree scoperte);
- Rendita: € 302,13.

Si veda la visura catastale attuale allegata.

5.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Licata, l'immobile si trova in **zona omogenea territoriale "Bpeep"** (si veda la certificazione di destinazione urbanistica allegata).

5.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI ed ARCHITETTONICHE

La palazzina presso cui risulta ubicato l'appartamento dei coniugi XXXXXXXXXX rientra nella definizione di **"abitazione di carattere economico e popolare"**, è intelaiata in calcestruzzo armato, consta di complessive n. 4 elevazioni fuori terra (di cui la prima corrisponde ad un piano ammezzato), e risulta libera su tutti e quattro i lati.



La costruzione si compone di n. 2 corpi scala ad identificare due diversi condomini. L'appartamento oggetto della perizia, nello specifico, si trova al piano terzo della scala "A" (quello più esposto a Nord) e risulta libero su n. 3 lati.

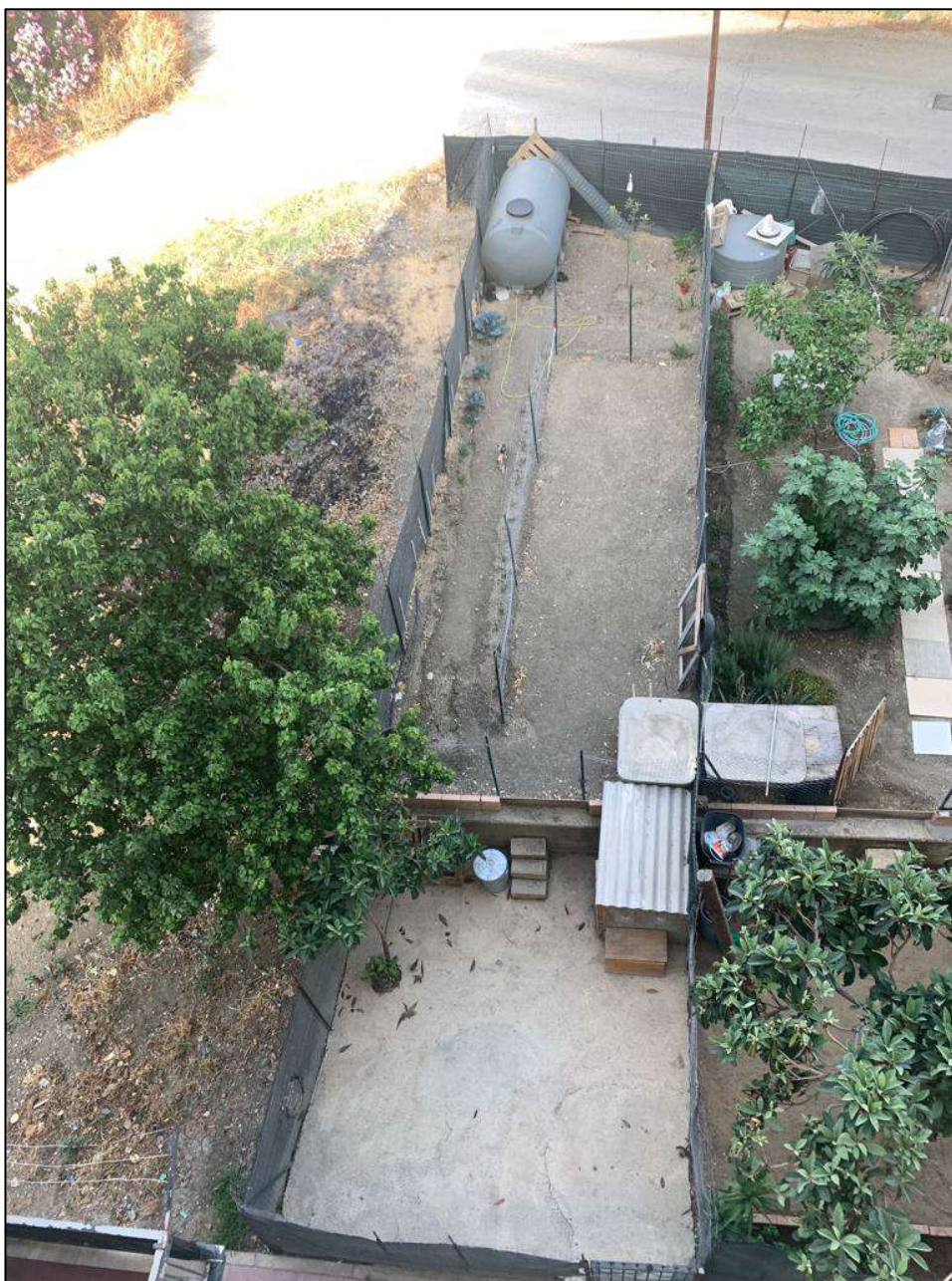


La palazzina non risulta dotata di alcuna zona posteggio, né al chiuso né all'aperto, appositamente designata, tuttavia l'area di pertinenza presente a est della costruzione, destinata a verde, sembra essere stata suddivisa tra i condomini, secondo meri accordi verbali.

Nello specifico, i coniugi [REDACTED], dichiarano di occuparsi dell'ultima area recintata posta più a nord tra tutte e perfettamente inquadrabile affacciandosi dalla finestra

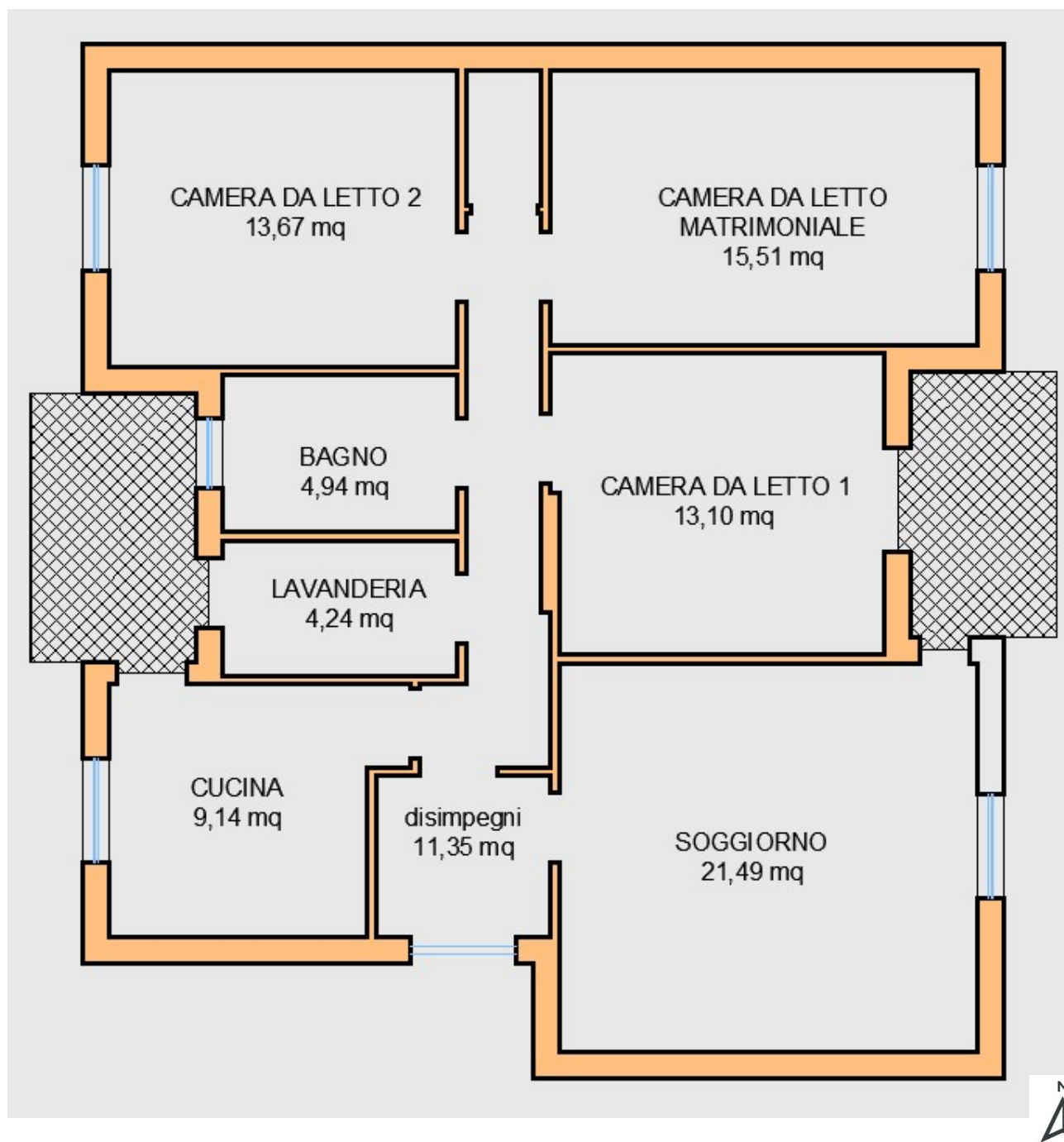


della camera da letto matrimoniale (evidenziata in verde nell'aerofotogrammetria e di seguito fotografata), ma di ciò non esiste alcun riscontro documentale ufficiale.



Si riporta a seguire la planimetria quotata dell'appartamento dalla quale risulta possibile desumere tutti i dati geometrici raccolti durante il sopralluogo.





Dai disegni risulta chiaramente desumibile che l'appartamento:

- Consta di 5 vani, un bagno ed una lavanderia;
- È doppiamente balconato;
- Misura 93,44 mq (netto calpestabile) + circa 12 mq di superficie scoperta.



6. STATO DELL'APPARTAMENTO E CONTESTO URBANO

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare risulta sita nella periferia di Licata, presso "Villaggio dei Fiori": un quartiere popolare povero, ma sufficientemente pulito ed ordinato.

La tipologia costruttiva predominante è, in questo contesto, la classica palazzina residenziale multi-piano e multi-condominio di edilizia "economica e popolare", realizzata con struttura in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi (indicativamente anni 80).

Si può tranquillamente affermare che, nella quasi totalità dei casi, le costruzioni necessitano di una ristrutturazione importante mirata, oltre che al ripristino delle condizioni strutturali di partenza, anche alla restituzione delle più idonee condizioni igienico sanitarie, pur se il quartiere risulta sufficientemente ordinato e decoroso.

Nello specifico, "Palazzo Ciclamini", ove risulta ubicato l'appartamento dei coniugi [REDACTED], presenta evidenti segni di decadimento strutturale con particolare riferimento al cornicione di coronamento della costruzione, alla copertura e alla parte basamentale rispettivamente, ed evidentemente, caratterizzati da distacco del copriferro e ossidazione dell'armatura, assenza e/o deterioramento dello strato d'impermeabilizzazione ed infine umidità di risalita con conseguente distacco dell'intonaco e presenza di effluorescenze sul prospetto.

L'utenza, come prevedibile, è popolare.

Per quanto direttamente attinente l'appartamento di proprietà [REDACTED], durante l'espletamento del sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile versa in uno stato PREOCCUPANTE dal punto di vista strutturale e DISASTROSO per quanto attinente alle condizioni igienico sanitarie.

Nel primo caso si segnalano, come perfettamente desumibile dalle foto a seguire:

- un significativo ammaloramento del calcestruzzo di copriferro del cornicione dell'edificio, presente immediatamente al di sopra dei due balconi di cui è dotato l'appartamento (a costituire il rischio che uno o più calcinacci possano distaccarsi cadendo e ferendo chi si trova subito al di sotto);
- la presenza di diverse significative lesioni sul solaio della cucina;



- lo stato di umidità, con conseguente degrado degli elementi strutturali in calcestruzzo armato, in cui versano i solai di TUTTI gli ambienti di cui si compone la casa.

Dal punto di vista igienico sanitario, poi, è chiaro che la medesima umidità renda INVIVIBILI gli ambienti a causa della muffa, dei funghi, della condensa ed in generale dell'insalubrità dell'aria che essa comporta.

A ciò si aggiunge la mancanza di varie porte interne e di vetri presso un significativo numero d'infissi che, oltre ad una cattiva gestione da parte degli inquilini, contribuisce ad abbassare il livello generale di pulizia dell'appartamento (si pensi alla polvere che a causa di ciò riesce a penetrare e a circolare nelle varie stanze).

Si allegano foto con indicazione dei relativi angoli di campo:

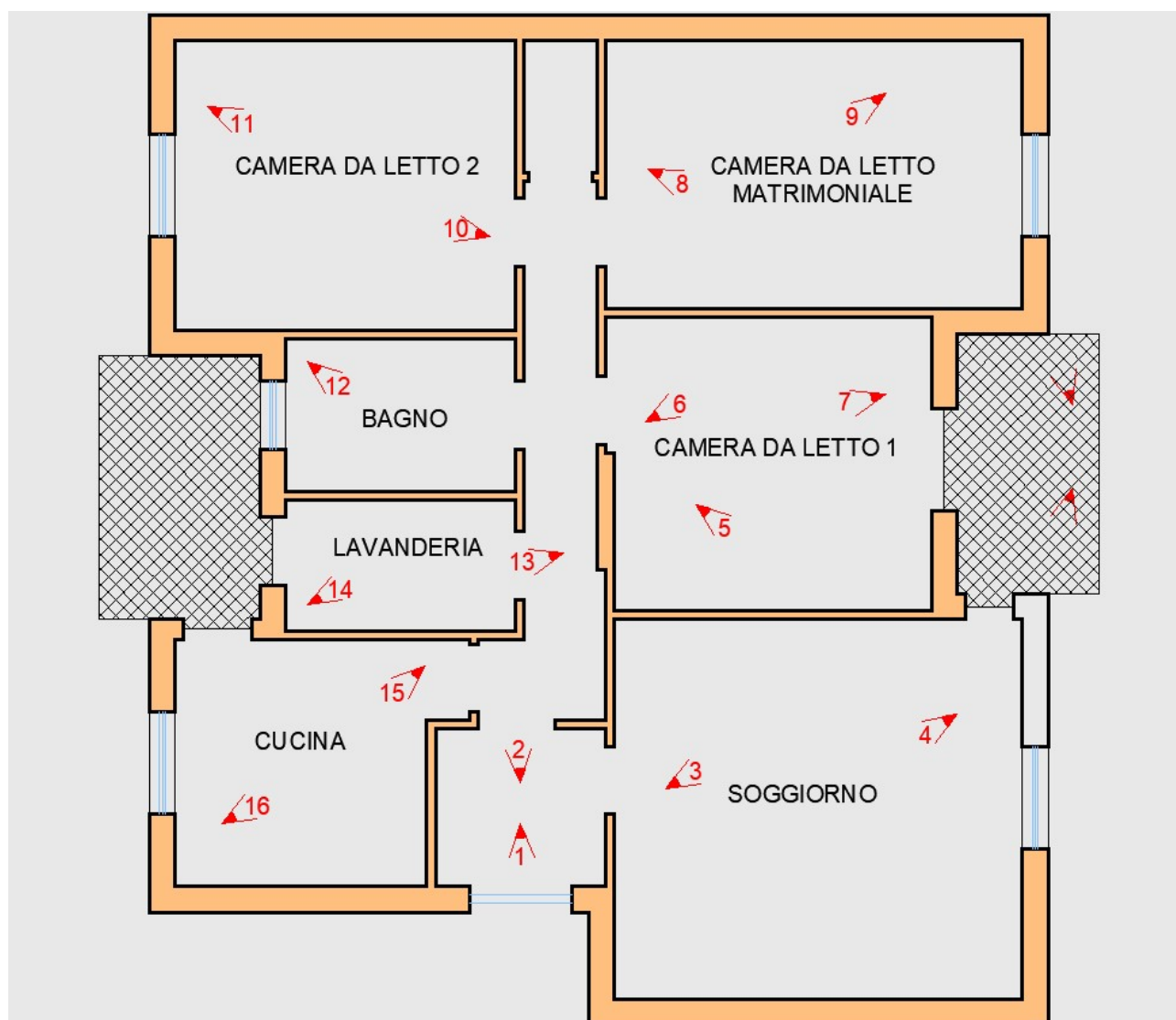




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3





FOTO 4



FOTO 5





FOTO 6



FOTO 7





FOTO 8



FOTO 9





FOTO 10

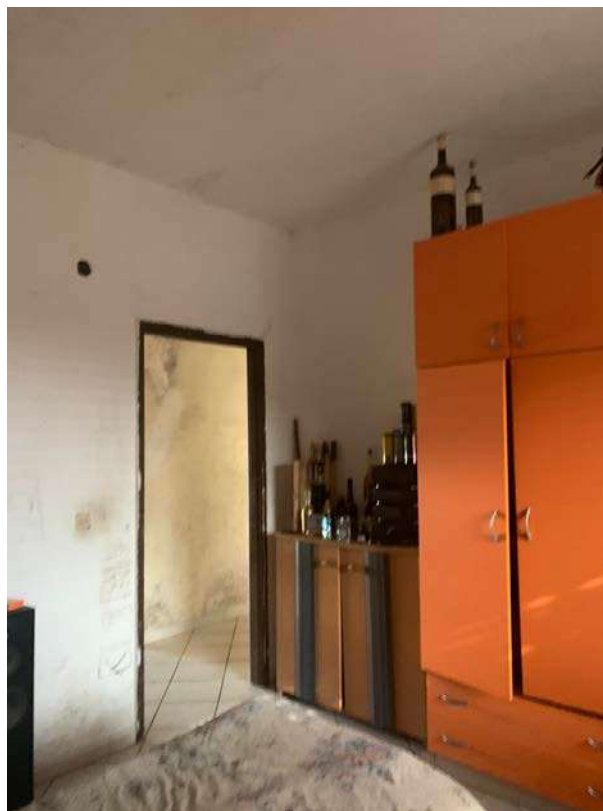


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13





FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16





Foto 17



Foto 18

Si fa presente che l'immobile non risultava dotato di Attestazione di Prestazione Energetica. Quest'ultima, elaborata dalla sottoscritta ed allegata alla presente, ha restituito una **classe energetica G** dell'unità immobiliare.



7. STIMA IMMOBILIARE

7.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di causa si è deciso di ricorrere al **CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** da definirsi mediante l'applicazione del **PROCEDIMENTO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO**.

Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui gradezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

7.2 DATI TECNICI

Nello specifico faremo riferimento alla **SUPERFICIE** che, nella stima di un fabbricato o di una sua parte, è il valore più frequentemente usato.

Nel caso in esame, la SUPERFICIE NETTA dell'appartamento corrisponderà a 96,44 mq, ed è determinata come mostrato dalla seguente tabella:

SUPERFICIE UTILE DELL'UNITA' ABITATIVA ⁽¹⁾	93,44 mq
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE ⁽²⁾	0,00 mq
SUPERFICIE SCOPERTA ⁽³⁾	12 mq
SUPERFICIE NETTA	=93,44+ 12*25% = 96,44 mq

⁽¹⁾ è l'area dell'appartamento calcolata al netto degli sguinci di porte e finestre e dei vani di passaggio;

⁽²⁾ si assume pari al 60% di quella utile, per i locali adibiti a cantinato, autorimessa, etc, annessi all'unità immobiliare;

⁽³⁾ si assume pari al 25% di quella utile per i balconi.

7.3 REPERIMENTO DEI VALORI DI MERCATO

Una volta portate a termine le ricerche, eseguite per analogia di zona, tipologia d'immobile e stato di manutenzione, si riportano di seguito tutti i dati del mercato immobiliare ottenuti e catalogati per fonte di provenienza.

7.3.1. Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio

Secondo l'Agenzia delle entrate, nella zona omogenea periferica D2 "RETTIFILO GARIBALDI-GELA-CADORNA-ASIAGO-RIZZO-FONDACHELLO-CAPPELLINI-PASUBIO",



per abitazioni di tipologia “economica” e per destinazione d’uso “residenziale”, considerato uno stato conservativo definito “normale” (una via di mezzo tra “scadente” e “ottimo”), ci vengono restituiti due valori, uno massimo e l’altro minimo, di vendita, pari rispettivamente a **390 euro** e **510 euro** per metro quadrato.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: LICATA

Fascia/zona: Periferica/RETTIFILLO GARIBALDI-GELA-CADORNA-ASIAGO-RIZZO-FONDACHELLO-CAPPELLINI-PASUBIO

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

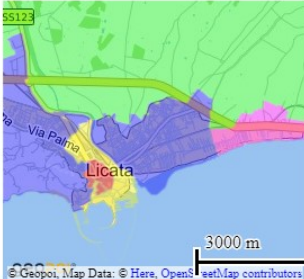
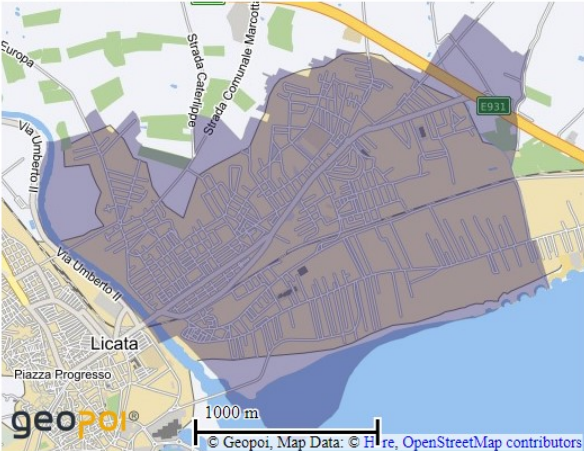
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	720	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	390	510	L	1,6	2,2	L
Box	Normale	310	450	L	1,1	1,6	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

7.3.2 Immobiliare.it

Mediante una cosiddetta “stima veloce” dell’appartamento, che, attraverso l’inserimento di parametri urbanistici e di costruzione, tenendo conto di uno stato conservativo così definito “da ristrutturare”, restituisce una valutazione sommaria dell’appartamento pari ad **euro 43.000**, corrispondenti ad euro **445 al mq**.



Immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

Abitazione economica
Villaggio dei Fiori Licata

96 m² 5 locali 9 altri parametri

Ecco la stima dell'immobile!

39.000 €
Prezzo minimo

43.000 €
Prezzo stimato

47.000 €
Prezzo massimo

Cosa ne pensi di questa stima?

MOLTO BASSA BASSA GIUSTA ALTA MOLTO ALTA

7.3.3 Annunci e proposte di vendita di proprietà confrontabili con l'appartamento oggetto della stima

Una ricerca condotta attraverso le varie agenzie immobiliari (fisiche ed online) attive in Sicilia e nello specifico a Licata, ha permesso di ricostruire il quadro degli appartamenti attualmente in vendita proprio all'interno di Villaggio dei Fiori, ove risulta ubicato l'immobile dei coniugi [REDACTED]

Più precisamente risultano in vendita n. 5 immobili, con destinazione d'uso residenziale e con ubicazione all'interno di condomini di edilizia economica e popolare.

Al fine di poter tenere presenti tutti i parametri di base di comparazione degli immobili, si riporta a seguire una tabella esplicativa delle caratteristiche e del prezzo richiesto per ciascuno degli appartamenti, mentre le schede dei singoli annunci verranno allegati alla presente relazione di stima:

N.	Ubicazione	Piano	mq	N. Bagni	N. Balconi	Garage/ Soffitto/ Pertinenze	Riscaldamento	Ascensore	Anno di costruzione	Stato conservativo	Prezzo richiesto	Prezzo richiesto al mq
1	Villaggio dei Fiori	2°	110	2	2	-	Autonomo	si	-	Molto Buono	87.000,00 €	790,91 €
2	Villaggio dei Fiori	3°	120	2	2	Cantina	Autonomo	no	1989	Buono	65.000,00 €	541,67 €
3	Villaggio dei Fiori	4°	130	2	2	-	Autonomo	no	1980	Buono	30.000,00 €	230,77 €
4	Villaggio dei Fiori	-	60	1	1	-	Autonomo	no	-	Buono	39.000,00 €	650,00 €
5	Villaggio dei Fiori	3°	110	2	1	Garage	Autonomo	no	-	Molto Buono	65.000,00 €	590,91 €



Si deduce che, nelle intenzioni dei potenziali venditori, il prezzo di compra-vendita al mq oscilla tra un minimo di 230,77 euro/mq ed un massimo di 790,91 euro/mq.

E' doveroso precisare che in media, lo stato d'uso degli appartamenti presenti sul mercato licatese, in zona Villaggio dei Fiori, è notevolmente migliore rispetto all'appartamento di proprietà della famiglia [REDACTED].

7.3.4 Archivio re/max delle compra-vendite

Il gruppo RE/MAX, per tramite di una sub-agenzia locale, ha gentilmente messo a disposizione della sottoscritta un archivio interno (non ufficiale) di registrazione dei prezzi delle compravendite concluse, tra il 2020 ed il 2022, (di cui, quindi, risulta possibile trovare un riscontro ufficiale in termini di atti notarili di compra-vendita), per appartamenti della stessa categoria catastale e con caratteristiche comparabili con l'immobile di cui si richiede la stima del valore.

Da un'analisi dei dati forniti risulta che l'immobile più economico è stato venduto alla cifra di 66,00 euro/mq, mentre la compravendita più cara è stata chiusa a 458,00 euro/mq, come si evince dallo seguente schema:

N.	Ubicazione	Stato	Prezzo di vendita	Valore al mq
1	C.da Safarello	Scadente	61.000,00 €	458,00 €
2	Via Gela	Normale	65.000,00 €	442,00 €
3	Villaggio dei Fiori	-	8.000,00 €	66,00 €
4	Via Gela	-	58.160,00 €	426,00 €
5	Via Armerina	-	69.350,00 €	440,00 €
6	Via Gela	-	38.500,00 €	256,00 €

Ne deriva un valore medio di vendita al mq di 348,00 €.

7.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO DEI CONIUGI [REDACTED]

Una volta raccolti tutti i dati, secondo il **PROCEDIMENTO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO** il valore del nostro immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_x = \sum_n P_i / \sum_n m_{q_i} * m_{q_x}$$

Dove:

V_x = Valore dell'immobile oggetto della stima;



P_i = Prezzo dell'immobile -iesimo presente sul mercato e considerato ai fini dell'indagine;

m_{q_i} = Numero dei metri quadrati dell'immobile -iesimo presente sul mercato e considerato ai fini dell'indagine;

m_{q_x} = Numero dei metri quadrati dell'immobile oggetto della stima.

Ai fini della stima sintetica del valore dell'immobile, prenderemo in considerazione i prezzi " P_i " di cui al **punto 7.3.3**, mentre tutti gli altri dati reperiti saranno utili ad una ulteriore verifica della congruità della stima.

Risulta allora che:

$$V_x = \frac{(87.000,00+65.000,00+30.000,00+39.000,00+65.000,00)}{(110+120+130+60+110)} = 539,62 \text{ €/mq} * 96,44 \text{ mq} = \mathbf{52.040,95 \text{ €}}$$

Il valore così ottenuto, pur essendo stato dedotto mediante l'applicazione di un criterio noto di stima, non tiene conto di un parametro molto importante e cioè di quanto si discosti, in termini di STATO DI MANUTENZIONE e STATO D'USO, l'appartamento di cui è stata prodotta la stima, rispetto alle condizioni medie degli appartamenti attualmente in vendita nella medesima zona.

Infatti, seppur quest'ultimi risultino assimilabili tra loro, secondo alcuni parametri come la zona omogenea territoriale di ubicazione, la tipologia costruttiva, la destinazione d'uso, la classificazione catastale, è anche vero che tra di essi nessuno presenta una necessità assoluta di ristrutturazione, anzi, le condizioni medie sono indicate come "buone", mentre, così come precisato al **CAPITOLO 6**, nonché al termine del **paragrafo 7.3.3**, l'appartamento dei coniugi [REDACTED] si presenta in uno stato pessimo ed è bisognoso di un investimento significativo perché si possano dire "ripristinate" le condizioni ordinarie di abitabilità.

Pertanto, si ritiene necessario limare il valore di **50.422,09 €**, introducendo anche un solo parametro di stima sintetica che, per applicazione del **PROCEDIMENTO DEI VALORI TIPICI**, consenta di abbassare il valore stimato dell'immobile.

Tale parametro, che chiameremo " K " (con $0 < K < 1$), che ci consentirà, appunto, di tenere in considerazione l'oscillazione del valore dell'immobile in funzione del suo



STATO D'USO E MANUTENZIONE, nonché delle sue CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, inciderà sul valore finale, secondo la seguente formula:

$$V_{\text{finale}} = K * V_x$$

Dove:

V_x = Valore dell'immobile oggetto della stima ottenuto attraverso l'applicazione del **PROCEDIMENTO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO**;

K = Coefficiente dello STATO DI USO E MANUTENZIONE dell'immobile;

V_{finale} = Valore dell'immobile oggetto della stima corretto attraverso l'applicazione del coefficiente " K ".

Nel caso specifico, tenendo in considerazione che ogni singolo parametro può determinare un'oscillazione del valore di un immobile pari anche al 35%¹, attribuendo al coefficiente " K " un valore pari a 0,7, otterremmo:

$$V_{\text{finale}} = 0,7 * 52.040,95 \text{ €} = \mathbf{36.428,66 \text{ €}}$$

Se consideriamo che l' appartamento oggetto dello studio ha una superficie pari a 96,44 mq, ne deriva un valore al mq di 377,73 €, che, a conferma di un'esatta stima, risulta poco al di sotto del valore minimo indicato dall'OMI (vedi paragrafo 7.3.1), poco al di sotto del valore minimo ottenuto attraverso il simulatore della nota rete di vendite "immobiliare.it" ed infine, in linea con il valore medio degli appartamenti venduti tra il 2020 ed il 2022, con le stesse caratteristiche e nella stessa zona (vedi paragrafo 7.3.4).

¹ Forte C., "Elementi di estimo urbano", Milano, 1973.



8. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1: *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

RISPOSTA: Il bene oggetto di pignoramento corrisponde ad un appartamento sito presso Villaggio dei Fiori, s.n.c., Licata (AG) – Palazzo “Ciclamini” - Scala A – Piano terzo.

L’immobile suddetto è censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Licata, Foglio 104, Particella 115, Subalterno 37.

Da un confronto tra l’estratto di mappa catastale e le foto satellitari reperibili sul web, si evince facilmente una esatta corrispondenza tra dati catastali e collocazione urbanistica dell’immobile.

Si vedano le immagini sotto riportate.



FIGURA 1: MAPPA CATASTALE. CERCHIATA IN ROSSO LA PARTICELLA 115.



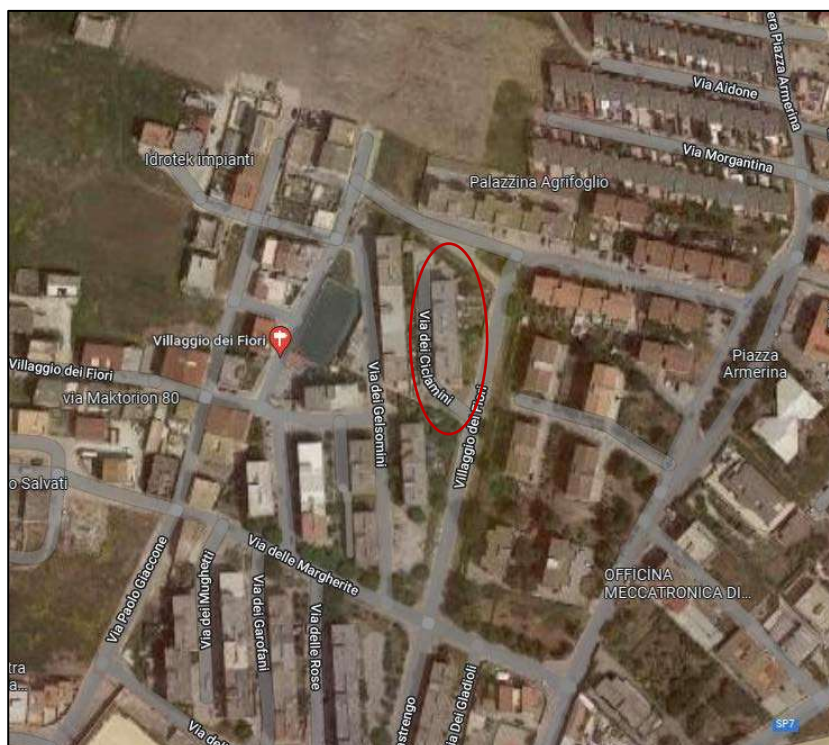


FIGURA 2: FOTO SATELLITARE UTILE AL RAFFRONTO CON L'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento CORRISPONDE a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore: PIENA PROPRIETA' per 1/1 del Sig. [REDACTED] e PIENA PROPRIETA' per 1/1 della Sig.ra [REDACTED], in regime di comunione legale.

Ai fini della vendita, l'immobile in questione può considerarsi LOTTO UNICO.

Quesito n. 2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

RISPOSTA: Si faccia riferimento ai **CAPITOLI 5 e 6** della presente relazione.

Quesito n. 3: *Identificazione catastale del bene pignorato.*

RISPOSTA: Dalla visura catastale storica si evincono i seguenti passaggi significativi:

1. Mappali terreni correlati: CODICE COMUNE: E573; Foglio: 104; Particella: 115;
2. L'immobile, dal 24/09/2008, risulta intestato a:

	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



Dalla suddetta data, l'unica variazione (non significativa) riscontrabile a livello catastale corrisponde all'inserimento in visura dei dati di superficie, avvenuta il 09/11/2015.

Nessuna ulteriore variazione è stata richiesta dagli esecutati o da terze parti né, tantomeno, è avvenuta d'ufficio, pertanto, in assenza di passaggi catastali intermedi si può tranquillamente affermare che **i dati riportati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto sono rispondenti alle risultanze catastali.**

E' stato effettuato, inoltre, un raffronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi dal quale risulta perfetta corrispondenza.

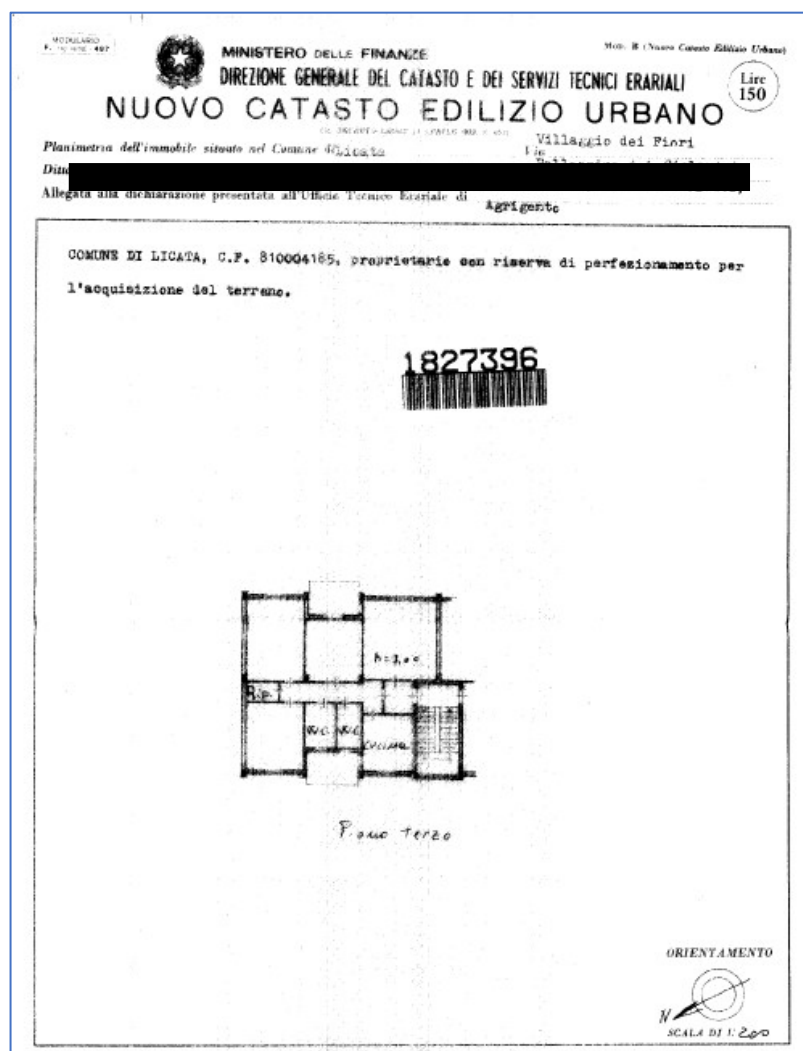


FIGURA 3: PLANIMETRIA CATASTALE



Quesito n. 4: Stato di possesso del bene.

RISPOSTA: Alla data del sopralluogo, avvenuto il giorno 29/06/2022, l'immobile risultava occupato dagli stessi coniugi [REDACTED] e dai figli.

Quesito n. 5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

RISPOSTA: LOTTO UNICO - Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Via dei Ciclamini, presso Villaggio dei Fiori a Licata (AG), scala A, piano terzo.

L'immobile è censito catastalmente al Foglio 104, particella 115, subalterno 37.

L'appartamento che è composto da tre camere da letto, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno ed una lavanderia ed è doppiamente balconato, è libero su tre lati che si affacciano sulle strade di lottizzazione del quartiere, mentre un quarto lato confina con il condominio adiacente.

Per la costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stata rilasciata dal Sindaco di Licata, regolare Concessione Edilizia n. 198/E, in data 26/04/1978.

Quesito n. 6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

RISPOSTA: Dalla visura catastale storica si evincono i seguenti passaggi di proprietà che hanno caratterizzato la storia dell'immobile:

1. Intestatari dal 24/09/2008:

[REDACTED]	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. Intestatari dal 31/08/1998:

[REDACTED]	Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 24/09/2008
[REDACTED]	Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 24/09/2008



3. Intestatari dal 31/08/1998:

	Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 31/08/1998
--	---

4. Intestatari dall'impianto meccanografico del 01/01/1989:

COMUNE DI LICATA	SEDE IN LICATA (AG)
ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI	SEDE IN AGRIGENTO (AG)

Non essendo intervenute variazioni catastali, si deduce che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

La particella originaria di terreno su cui insiste il fabbricato all'interno del quale si trova l'appartamento pignorato è così catastalmente censita:

CODICE COMUNE: E573; Foglio: 104; Particella: 115.

Si vedano visura catastale storica e mappa catastale allegate alla presente relazione.

Quesito n. 7: *Formalità, vincoli, oneri (l'esperto dovrà verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene).*

RISPOSTA: Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta:

1. ASSENZA di trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la procedura espropriativa di cui alla presente C.T.U.;
2. ASSENZA di trascrizioni di **domande giudiziali** sull'immobile pignorato.

Inoltre, durante le operazioni di sopralluogo, alla domanda, da parte del CTU in merito all'esistenza di un organo di amministrazione condominiale, i coniugi [REDACTED], hanno dichiarato, come risulta da apposito verbale, che non esiste né un amministratore nominato di condominio, né, tantomeno, alcun regolamento condominiale scritto.

Dalla documentazione esaminata NON RISULTA alcun vincolo a carico del potenziale acquirente.

Non sono presenti **difformità di tipo catastale**, mentre in merito all'assenza di **difformità di natura urbanistico-edilizia** non si può esprimere alcun giudizio in quanto, il Comune di Licata non ha mai fornito (a seguito di richiesta formale inoltrata più volte tramite pec, nonché a seguito di numerosi solleciti verbali, in



presenza) copia degli elaborati di progetto allegati alla Concessione Edilizia, seppur dall'ultimo atto di compravendita dell'unità immobiliare (del 2008), risulta dichiarata, dai venditori, la conformità urbanistica.

Si vedano ISPEZIONE IPOTECARIA e VERBALE DI SOPRALLUOGO del 29/06/2022, ed infine, trasmissione per mezzo PEC della RICHIESTA DI RILASCIO DELLA COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA e degli allegati progettuali dell'appartamento, in allegato alla presente.

Quesito n. 8: *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

RISPOSTA: Dalle visure catastali, dagli atti di compravendita e dal Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Licata, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Quesito n. 9: *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

RISPOSTA: I beni pignorati NON ricadono sul suolo demaniale.

Quesito n. 10: *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

RISPOSTA: Dal certificato di destinazione urbanistica, acquisito il 17/10/2022, presso il Comune di Licata, si evince che il terreno sul quale insiste il fabbricato che ospita l'appartamento oggetto del pignoramento e dunque della presente C.T.U., ricade in zona "Bpeep" ed è caratterizzato da **NESSUNA** prescrizione.

Per quanto, invece, concerne la Regolarità Urbanistica, dall'atto di compravendita del 24/09/2008, attraverso cui i coniugi ██████████ acquistano l'appartamento suddetto, sappiamo che esso, insieme alla costruzione in cui è ubicato, è stato realizzato evia acquisizione di regolare Concessione Edilizia, la n. 198/E del 26/04/1978. Dal medesimo atto di compravendita risulta che l'allora parte venditrice garantiva

“ che la costruzione dell' intero edificio, di cui fa parte l' unità immobiliare oggetto del presente atto è stata effettuata in piena conformità e nel rispetto alla citata concessione e dal progetto parimenti approvato e che successivamente a tale data la stessa parte venditrice non ha apportato modifiche al progetto, soggette ad ulteriori licenze o concessione;”



Ed inoltre

“che la citata concessione non è stata oggetto ad oggi, di annullamento, di revoca, né di provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Licata.”

Non è stato, tuttavia, possibile verificare in maniera certa e diretta la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, in quanto, il Comune di Licata non ha mai ufficialmente risposto alla richiesta, da parte del C.T.U., di rilascio di una copia della C.E. e dei relativi elaborati di progetto.

In merito all’anno di costruzione, questo potrebbe, verosimilmente, corrispondere al 1987, anno in cui è stata depositata la planimetria catastale.

Dall’analisi delle visure storiche eseguite sul terreno e sul fabbricato, sulla scorta degli evidenti passaggi di proprietà che nel tempo si sono avvicinati, si deduce che la procedura di esproprio del suolo su cui sorge il bene pignorato è stata anzitempo conclusa.

Si vedano le n. 2 TRASMISSIONI MEZZO PEC utili alla richiesta della C.E. (e degli allegati elaborati progettuali) al Comune di Licata, la PLANIMETRIA CATASTALE ed infine il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, allegati alla presente.

Quesito n. 11: *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

RISPOSTA: L’ammontare ANNUO delle spese fisse di gestione dell’appartamento oggetto dell’ipoteca, può essere ricondotto al seguente schema:

1. IMU: **0 €** (se prima casa);
2. SPESE CONDOMINIALI: **0 €** (non esiste un amministratore nominato e le pulizie delle parti comuni, come la scala, vengono espletate dagli stessi residenti secondo una turnazione concordata tra gli inquilini del palazzo);
3. UTENZE: circa **81 €** (spese per il pagamento del canone fisso di acqua, gas e luce, fissato dall’ Autorità per l’energia, il gas e il sistema idrico di pari importo sia nel mercato tutelato sia in quello libero e cioè di 2,25 euro al mese per ciascuna utenza);
4. MANUTENZIONI ORDINARIE: **1500 €** (opere di riparazione, finiture, efficientamento dell’impiantistica, tinteggiatura, verniciatura di porte e garage, rivestimenti interni ed esterni, etc.).



Calcolo IMU per la prima casa (cat. da A2 a A7)	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 317,24
Imponibile complessivo prima casa	€ 50.757,84
Imposta lorda complessiva (4 per mille)	€ 203,03
Detrazione spettante	€ 200,00
Imposta teorica calcolata	€ 3,03
Nessuna imposta dovuta per il 2022. <i>(Legge di stabilità 2014 n.147/2013)</i>	

FIGURA 4: SIMULATORE IMU SUL SITO WWW.AVOCATOANDREANI.IT

Per un totale di **1.581,00 €/annui**.

Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

RISPOSTA: Dalle analisi condotte al **CAPITOLO 7**, al quale si rimanda per i dettagli, è stato definito un valore di mercato del bene oggetto del pignoramento pari a **36.428,66 €**.

Si propone un prezzo a base d'asta del cespite pari al valore di mercato, ridotto del 10%, quindi pari a **32.785,79 €**.

Quesito n. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

RISPOSTA: Il pignoramento NON ha ad oggetto una QUOTA INDIVISA, ma riguarda un'intera proprietà.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica ringraziando per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per i chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Ravanusa, 02 Dicembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alessandra Calafato

