

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 81/2021 R.G.E.

Creditore:

SIENA N.P.L. 2018 S.R.L.
C.F.: 14535321005, Via Piemonte 38, Roma

Creditore procedente:

ITALFONDIARIO S.P.A.
C.F.: 00399750587, part. I.V.A.: 00880671003, Via M. Carucci 131, Roma

Debitore esecutato:

[REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA FEDERICA BONSANGUE

PERIZIA ESTIMATIVA

Agrigento, 19/06/2023

Eperto Estimatore
Ing. Giuseppe Bellia



Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Bellia
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. A1739
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 722
C.F. BLL GPP 76R07 A089 N - P.IVA 02584330845

con studio in Agrigento Via Imera, 256
tel: 0922. 602323 - cellulare: 320. 0921001
email: ing.giuseppebellia@gmail.com - PEC: giuseppe.bellia@ingpec.eu - Sito Web: www.giuseppebellia.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2021 R.G.E.

PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 31/10/2022, il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia, libero professionista con Studio in Agrigento, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. A1739 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 722, è stato nominato Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa F. Bonsangue.

In data 11/11/2022 il sottoscritto ha telematicamente depositato l'accettazione dell'incarico di C.T.U. con contestuale giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

ATTIVITA' PERITALE

La raccolta dei dati, necessari all'adempimento dell'incarico affidato nonché alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Acquisizione, esame e studio degli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura per la successiva verifica di completezza della documentazione presentata dai creditori e dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..
- n° 1 sopralluogo (*Allegato n. 1*) svolto in data 20/01/2023 congiuntamente al Custode nominato, D.ssa Rita Pitruzzella, specificatamente volto ad ispezionare l'immobile pignorato per accertare lo stato di consistenza dello stesso ed effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici necessari sia ai fini degli accertamenti urbanistici e catastali sia per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile ;
- Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento (*Allegato n. 2*);
- Ricerche ed acquisizione di notizie e documenti presso l'U.T.C. di Favara ai fini degli accertamenti urbanistici (*Allegato n. 3 e 4*);
- Redazione di n. 1 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (*Allegato n. 7*);
- Indagini di mercato ed acquisizione di informazioni sul mercato immobiliare della zona, per la determinazione del costo unitario da utilizzare per la stima.

Con istanza depositata in data 20/04/2023, è stata chiesta una proroga per l'acquisizione delle informazioni richieste al Comune di Favara e, quindi, completare le attività peritali.

Con provvedimento del 05/05/2023 il Sig. Giudice dell'esecuzione ha concesso la proroga richiesta.

CONTROLLO PRELIMINARE - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Vedi certificazione notarile in atti, emessa in data 16/09/2021 dalla D.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone).

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

DIRITTO REALE PIGNORATO

Dall'esame della documentazione in atti, nello specifico dall'Atto di Pignoramento del 02/07/2021, notificato il 06/07/2021 rep. 1378, trascritto in Agrigento in data 06/08/2021 ai nn. 14118/12085 a favore del creditore procedente "Siena N.P.L. 2018 s.r.l.", si è accertato che il diritto reale del bene pignorato riguarda l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 del seguente immobile, di proprietà della debitrice.

BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Appartamento al piano secondo di un edificio composto da n. 5 elevazioni fuori terra sito nel Comune di Favara (Ag) in Via Gaetano Gaurino n. 22, di proprietà del debitore esecutato [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], residente in [REDACTED].

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

IDENTIFICAZIONE LOTTO

Il bene oggetto di pignoramento è un'unità autonoma ascrivibile all'interno di un singolo lotto di vendita. Pertanto il lotto da porre all'asta è il seguente:

- ✓ **LOTTO 1: Piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo civile sita in Favara, Via Gaetano Guarino n. 22, piano secondo, di nove vani catastali, censita al Catasto Fabbricati al foglio 45, particella 561, sub 5, cat. A/2, in testa, per la quota di 1000/1000 al debitore esecutato [REDACTED], C. F.: [REDACTED], residente in [REDACTED].**

Confini: l'immobile in esame confina a Nord-ovest con Via Enrico Toti, a Nord-Est con la Via Gaetano Guarino ove si trova l'accesso all'edificio condominiale, a Sud-Ovest con la Via Rosolino Pilo e a Sud-Est con la Via Tevere.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

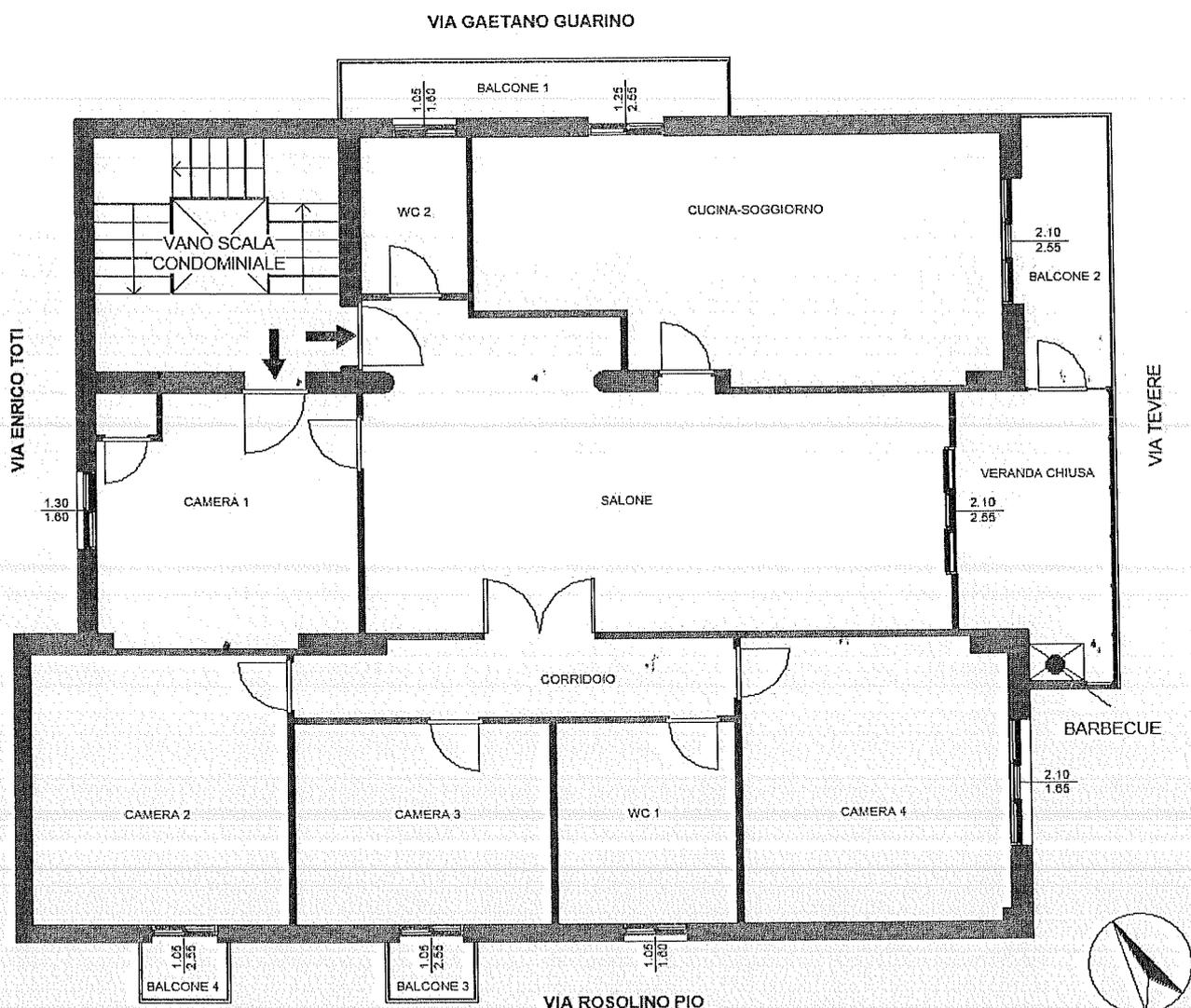
L'immobile oggetto del presente lotto è un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio pluripiano sito nel Comune di Favara (Ag) in Via Gaetano Gaurino n. 22, la cui costruzione è stata ultimata entro il 01/09/1967 (vedasi Atto di donazione acquisito in fase di sopralluogo - *Allegato n.1.2*).

L'edificio è composto da n. 5 elevazioni fuori terra (di cui il piano terra destinato a magazzini-garage, mentre i piani in elevazione destinati alla residenza) e ricade urbanisticamente in zona B1 "Tessuti urbani della città consolidate" delle NTA del vigente PRG di Favara (*Allegato 3*).

L'area in esame e quelle immediatamente limitrofe sono dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono delle zone centrali del Comune di Favara che, oltre ad essere facilmente raggiungibili ed agevolmente collegate con il resto del centro abitato, risultano a prevalenza residenziale con presenza diffusa di attività commerciali e servizi.

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai di tipo misto in travetti prefabbricati e laterizi, muri di tompagno in forati dello spessore di cm 30, muri di tramezzo in laterizi dello spessore di cm. 10 e copertura a padiglione con falde inclinata, appare esternamente in buono stato conservativo e risulta caratterizzato da prospetto tipo livigni per esterni e serramenti in legno e vetro singolo con persiane.

L'appartamento pignorato ha una altezza interna di mt 3,20, presenta una forma in pianta regolare, è dotato di aperture esterne su tutti i prospetti e, come deducibile dalla consultazione della rappresentazione (non in scala) che si riporta a seguire, esso è composto da ingresso su salone/open-space, una ampia cucina/soggiorno, n. 2 servizi igienici, n. 4 camere ed un corridoio.



Internamente l'appartamento si presenta in buono stato conservativo ed è caratterizzato da rifiniture di buona qualità: il pavimento di tutti gli ambienti è in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura idrolavabile del tipo "Ducotone" ad eccezione dei due servizi igienici e della

cucina, ove le pareti risultano piastrellate sino ad una altezza di circa 2 m; sono presenti n. 2 porte di ingresso (una immette nell'ingresso principale e l'altra nella camera 1) entrambe del tipo blindato e rivestite in legno; le porte interne sono in legno tamburato di discreta qualità, gli infissi esterni sono del tipo in legno con vetro singolo (non a taglio termico) e persiane in legno;

La dotazione impiantistica dell'unità immobiliare è realizzata sottotraccia e consiste negli impianti idrico, fognario, di condizionamento ed elettrico. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dei predetti impianti che, tuttavia, da un esame visivo sembrano essere conformi alla previgente normativa di settore (L.46/90). Si precisa che l'impianto di condizionamento, costituito da pompe di calore del tipo a split, alla data di sopralluogo risultava non essere funzionante.

Non è presente impianto termico di riscaldamento.

Per Maggiore dettaglio e chiarezza si rimanda alla consultazione degli elaborate grafici (Allegato n. 5) ed alla documentazione fotografica (Allegato n. 5), allegati alla presente relazione di stima.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (Allegato n. 2)

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) è esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene stesso che risulta regolarmente accatastrato ed identificato al Catasto Fabbricati NCEU di Favara al Foglio 45, Mappale 561, sub. 5, Categoria A/2, Classe 4, consistenza di 9 vani, superficie catastale tot 199 m², Rendita: € 511,29 - indirizzo catastale: Via Gaetano Guarino, n.20 piano 2.

Per tale immobile è stata acquisita, dai competenti Uffici del Catasto:

- Visura Storica per immobile n. T108112 del 22/11/2022, aggiornata al 15/06/2021.
- Planimetria catastale n. T111344 del 22/11/2022, presentata in data 11/05/1989

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)	Piano
45	561	5	1	A/2	4	9 vani	199 mq	511,29	Secondo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 05/03/2009 ad oggi	[REDACTED], nata a [REDACTED] Proprietà: 1000/1000	Catasto Fabbricati: Fg.45, Particella 561, Sub. 5, Categoria A/2, Cl.4, Cons. Vani 9, Sup. catast. mq 199, Rendita € 511,29, Via Gaetano Guarino n. 20, Piano Secondo.
Dal 04/08/1989 al 05/03/2009	[REDACTED], nato a [REDACTED]	Catasto Fabbricati: Fg.45, Particella 561, Sub. 5, Categoria A/2, Cl.4, Cons. Vani 9, Rendita L. 1.728, Via Gaetano Guarino n. 20, Piano Secondo.
Dal 11/05/1989 al 04/08/1989	[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]	Catasto Fabbricati: Fg.45, Particella 561, Sub. 5, Categoria A/2, Cl.4, Cons. Vani 9, Rendita L. 1.728, Via Gaetano Guarino n. 20, Piano Secondo.

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile della presente procedura esecutiva è pervenuto per atto di Donazione rogato dal notaio Antonino Pecoraro di Canicattì in data 05/03/2009, rep. 72557 da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di Donazione rogato dal notaio Maria Nipote di Favara in data 04/08/1989, rep. 9827 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED]

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale il bene risulta libero e disabitato (vedasi verbale di accesso del 20/01/2023, depositato dalla D.ssa Pitruzzella).

QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1 - Piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo civile sita in Favara, Via Gaetano Guarino n. 22, piano secondo, di nove vani catastali, censita al Catasto Fabbricati al foglio 45, particella 561, sub 5, cat. A/2, in testa, per la quota di 1000/1000 al debitore esecutato C. F.: [REDACTED], residente in [REDACTED]

L'immobile è un appartamento al secondo piano di un edificio pluripiano la cui costruzione è stata ultimata entro il 01/09/1967.

L'appartamento pignorato ha una altezza interna di mt 3,20, presenta una forma in pianta regolare, è dotato di aperture esterne su tutti i prospetti ed è composto da ingresso su salone/open-space, una ampia cucina/soggiorno, n. 2 servizi igienici, n. 4 camere ed un corridoio.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo ed è caratterizzata da rifiniture di buona qualità. Il pavimento di tutti gli ambienti è in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura idrolavabile del tipo "Ducotone" ad eccezione dei due servizi igienici e della cucina, ove le pareti risultano piastrellate sino ad una altezza di circa 2 m; le porte interne sono in legno tamburato di discreta qualità; gli infissi esterni sono del tipo in legno con vetro singolo (non a taglio termico) e persiane in legno;

La dotazione impiantistica è realizzata sottotraccia e consiste negli impianti idrico, fognario, di condizionamento ed elettrico. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dei predetti impianti che, tuttavia, da un esame visivo sembrano essere conformi alla previgente normativa di settore (L.46/90)

Alla data di sopralluogo l'impianto di condizionamento, costituito da pompe di calore del tipo a split, risultava essere non funzionante.

Non è presente impianto termico di riscaldamento.

Per Maggiore dettaglio e chiarezza si rimanda alla consultazione degli elaborate grafici (Allegato n. 5) ed alla documentazione fotografica (Allegato n. 5), allegati alla presente relazione di stima.

QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Attuali proprietari: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la piena proprietà (quota di 1000/1000) in forza dell'Atto di Donazione del 05/0372009 Rep. n. 72557/25033 rogato dal Notaio Antonino Pecoraro di Canicattì trascritto il 03/0472009 ai nn. 9001/7270, da potere di [redacted] nato a [redacted] il 0 [redacted]

Precedenti proprietari: [redacted], nato a Favara (AG) il 02/10/1954 codice fiscale [redacted], proprietario in forza dell'Atto di Donazione del 04/0871989 Rep. n. 9827 rogato dal Notaio Maria Nipote di Favara trascritto il 24/08/1989 ai nn. 16217/14524, da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi relazione notarile):

ISCRIZIONE n. 11615/689 del 05/07/2021 - Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 26/09/2001 Rep. n. 126532 Notaio Fabio Cutaia di Agrigento, a favore di **Banca Antoniana-Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata Sede Padova Codice Fiscale 02691680280** contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Cod Fisc [redacted] N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed altri soggetti.

TRASCRIZIONE n. 3145/2552 del 11/02/2010 - Revoca Atti soggetti a trascrizione del 10/02/2010 Rep. n. 642/2010 emesso da Tribunale di Agrigento a favore di [redacted] nato il [redacted] (AG) Codice Fiscale [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]

TRASCRIZIONE n. 18017/13594 del 03/08/2010 - Revoca Atti soggetti a Trascrizione del 15/07/2010 Rep. n. 8527 emesso da tribunale di Agrigento a favore di **Banca Monte Paschi di Siena SPA sede Siena Codice Fiscale 00884060526**, contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]

TRASCRIZIONE n. 14118/12085 del 06/08/2021 - Verbale di Pignoramento immobili del 06/07/2021 Rep. n. 1378 notificato dall'Unep Tribunale di Agrigento, a favore di **SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma Codice Fiscale 14535321005** contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **Nessuna**
- Convenz. Matrimon.li e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

- Altre limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuna**

Dalle ricerche effettuate, sulla scorta delle informazioni verbali assunte in occasione del sopralluogo (così come formalmente verbalizzato dal Custode Giudiziario D.ssa Rita Pitruzzella), l'immobile è privo di Amm.re Condominiale pro-tempore.

Inoltre, sembrerebbe che non siano in atto controversie di tipo condominiale nei confronti dell'immobile in oggetto. Pertanto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

- Difformità Catastali: **Presenti**

Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito N.10.

Per la regolarizzazione è stata stimata una spesa complessiva pari a € 550,00 che verrà detratta dal valore stimato del lotto.

- Difformità Urbanistico-Edilizia: **Presenti**

Tali difformità sono descritte in risposta al quesito N. 10.

Per la regolarizzazione è stata stimata una spesa complessiva pari a € 8.287,17 che verrà detratta dal valore stimato del lotto.

QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non pignorato non ricade su suolo demaniale

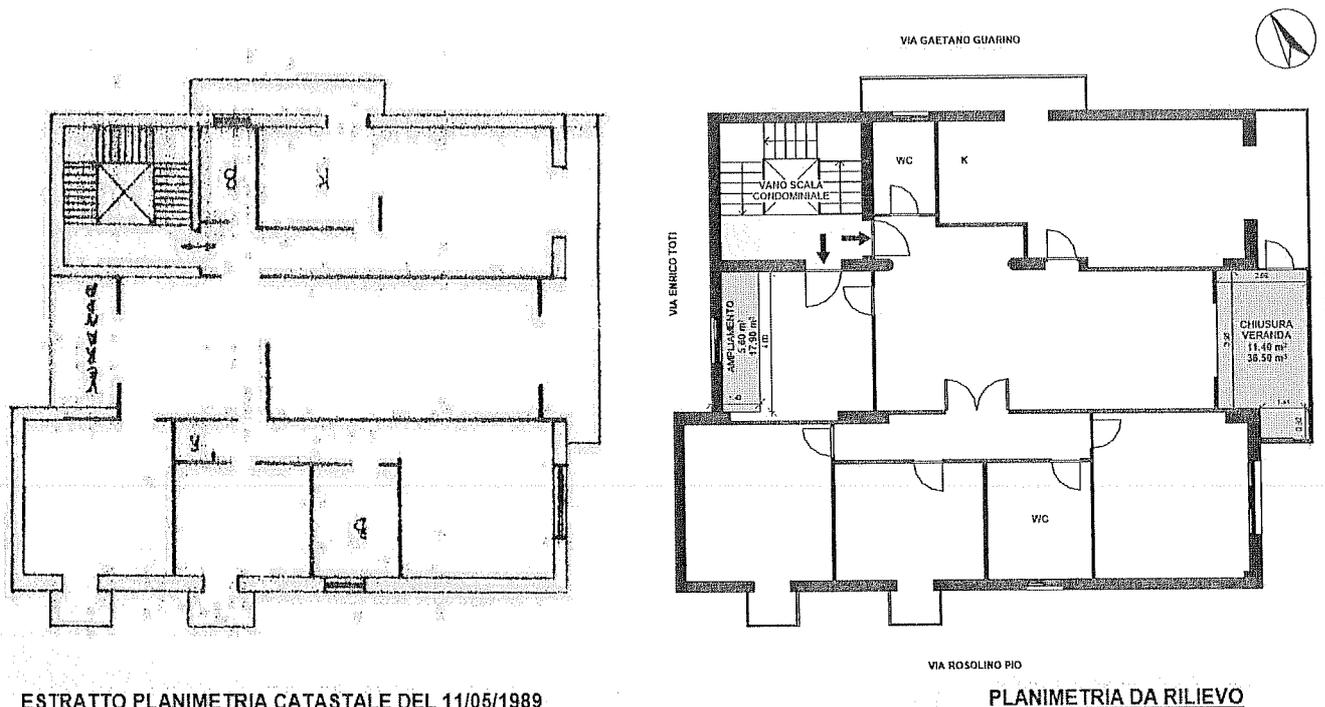
QUESITO N.10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In occasione del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato delle discordanze tra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale utilizzata come riferimento per il rilievo metrico dell'appartamento.

Più precisamente, le suddette difformità (urbanistiche e catastali) consistono nella:

- Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- Realizzazione di una veranda mediante la chiusura, con elementi vetrati, di una porzione del balcone sul fronte Nord-Est prospiciente la via Tevere
- Ampliamento volumetrico della camera n.4, mediante chiusura con elementi in muratura della preesistente veranda sul fronte Nord-Ovest prospiciente la Via Enrico Toti.

Come meglio esplicitato nel proseguo, le suddette incongruenze possono essere oggetto di regolarizzazione catastale successivamente alla preventiva regolarizzazione urbanistica. A seguire si riporta una rappresentazione grafica (non in scala) delle predette difformità.



Per Maggiore dettaglio e chiarezza si rimanda alla consultazione degli elaborate grafici allegati alla presente relazione di stima (Allegato n. 5).

CONFORMITÀ CATASTALE: DIFFORME (vedasi Allegato n. 2)

Le incongruenze tra lo stato di fatto e la documentazione catastale (Visura aggiornata al 15/06/2021e Planimetria depositata dal 11/05/1989) sono:

- diverso numero civico indicato in visura,
- diversa distribuzione degli spazi interni
- nell'ampliamento della superficie catastale derivante dalla chiusura della veranda sul lato Nord-Ovest
- realizzazione di una veranda sul balcone lato Sud-Est

Dette trasformazioni necessitano della preventiva regolarizzazione urbanistica (mediante la definizione della pratica di condono edilizio, come si dirà nel proseguo) e possono essere facilmente regolarizzate mediante la presentazione in Catasto di una pratica DOCFA per l'aggiornamento planimetrico.

Il costo stimato per la regolarizzazione catastale, mediante presentazione di pratica DOCFA, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta, è di complessivi € 550,00 di cui € 50 per tributi catastali ed € 500,00 per spese tecniche

REGOLARITÀ EDILIZIA: DIFFORME - IN CORSO DI DEFINIZIONE (vedasi Allegato n. 4)

Con PEC del 09/02/2023, al fine di accertare la conformità urbanistica dello stato di fatto con i titoli autorizzativi, è stata richiesta la documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Favara, il quale ha prodotto copia dei seguenti atti in proprio possesso:

- 1) **Domanda di Permesso di Costruire Prot. 1720 del 21/02/1964** per la costruzione di una casa di civile abitazione in via G. Guarino;
- 2) **N.O. di autorizzazione in sanatoria del 22/02/1964** per la costruzione di un edificio composto da piano terra, primo e secondo piano
- 3) **Autorizzazione del 29/02/1964** per la costruzione del terzo piano sopra il secondo nella via G. Guarino
- 4) **Relazione Tecnica a firma dell'Arch. Giuseppe Fucà** (ma priva di data) per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da un piano terra e cinque elevazioni
- 5) **Progetto architettonico**, costituito dalla semplice ricostruzione assonometria dell'edificio di cui trattasi.

N.B.: Non sono stati allegati altri elaborati grafici di progetto (come ad es. planimetrie quotate, sezioni, prospetti) che consentono di verificare, anche sotto l'aspetto dimensionale, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto previsto nel progetto originariamente assentito.

- Non risultano essere stati presentati (a nome dell'esecutato) ulteriori richieste di titoli autorizzativi.

Inoltre, con nota Prot. n. 7823 del 20/02/2023 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Favara ha comunicato che, per l'immobile di cui trattasi:

- in capo alla ditta [REDACTED] risulta una **istanza di condono edilizio prot. int. n. 3078/A presentata in data 30/09/1986** dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 14/10/1921 tuttora in fase d'istruttoria e carente di tutta la documentazione integrativa;
- sempre a nome del Sig. [REDACTED] è presente il N.O. n. 1719/64 per la realizzazione di un immobile sito in via Gaetano Guarino;
- **non risulta alcun certificato di agibilità o abitabilità** né alcuna presentazione di CIL, CILA, SCIA, né alcuna infrazione emessa: demolizione acquisizione e espropriazione e nessun certificato di autorizzazione e agibilità.

Con PEC del 27/02/23 e ulteriori PEC di sollecito del 27/03/2023 e del 04/05/2023, considerato che il Comune di Favara non ha fornito elaborati grafici di progetto (allegati alle predette pratiche edilizie) idonei e sufficienti a poter esprimere un parere sulla conformità urbanistica dell'immobile e rilevato che in occasione del sopralluogo sono emerse delle difformità tra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale, lo scrivente ha richiesto al Comune di Favara di conoscere i costi relativi a sanzioni, oneri concessori, ecc. (comprensivi di eventuali diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.) necessari per procedere alla eventuale regolarizzazione *ex-post* di cui all'art. 36 del DPR 380/2001.

L'Ufficio Tecnico di Favara, sulla base degli atti in proprio possesso e non ha rilevato la presenza di difformità insanabili e, con Nota Prot. 23464 del 24/05/2023, ha comunicato che per la definizione della domanda di Condono Edilizio partica n. 3078/A presentata in data 30/09/1986 dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], le somme dovute alla data del 19/05/2023 sono le seguenti:

- Oblazione	€	1.067,81
- Oneri	€	1.122,86
- Diritti di Segreteria	€	526,50
- Chiusura Veranda art. 20 L.R. 04/2003	€	570,00
TOT SOMME DOVUTE AL 19/05/2023	€	3.287,17

Sempre con la stessa Nota il Comune di Favara ha inivato, alla ditta [REDACTED], una "Richiesta di documentazione integrative per l'esame istruttorio della domanda di condono edilizio" assegnando un termine di 90 giorni per la produzione di tutti i documenti non presenti nella richiesta di condono edilizio partica n. 3078/A.

Precisando che le suddette somme (per oblazione, oneri, ecc.) possono subire variazioni alla verifica finale dopo l'integrazione della documentazione mancante, **per la la definizione della partica di condono edilizio n. 3078/A e la contestuale regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate in fase di sopralluogo, si stima un costo, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta, di complessivi € 8.287,17 di cui € 5.000,00 per le spese tecniche spettanti al professionista incaricato alla predisposizione della documentazione tecnica integrative.**

DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ: ASSENTE

L'Ufficio tecnico Comunale di Favara ha dichiarato che, per l'unità immobiliare di cui trattasi non esiste nessun Certificato di Abitabilità/Agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITÀ IMPIANTI: DEPOSITATO

Il certificato energetico dell'immobile/APE, è stato redatto dal sottoscritto in data 12/06/2023 e formalizzato con l'invio alla Regione e la conseguente attribuzione del codice identificativo 20230613-084017-22583 (Allegato n. 7).

Gli impianti elettrico e idrico sono in buono stato e sostanzialmente conformi alla normativa tecnica vigente. Non sono state reperate le certificazioni di conformità.

Non è presente l'impianto Termico e l'impianto di condizionamento, alla data del sopralluogo, è risultato essere non funzionante.

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

SPESE DI GESTIONE

Per l'unità immobiliare in oggetto non si evince alcuna spesa gestionale e/o condominiale, se non le spese derivanti da manutenzione ordinaria.

EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente non risultano procedimenti in corso

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE**CRITERIO DI STIMA:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si utilizza il metodo della **stima sintetico-comparativa** che consiste nell'individuare il valore di mercato del bene tramite l'utilizzo dei seguenti parametri:

- La *Superficie Commerciale omogeneizzata*, calcolata utilizzando i dati metrici misurati in fase di sopralluogo ed applicando i coefficienti di ponderazione di cui al DPR 138/1998.
- il *Prezzo medio unitario (Pm) per metro quadrato di superficie commerciale omogeneizzata* rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili e determinato facendo riferimento sia ad indagini di mercato effettuate presso agenzie e mediatori immobiliari operanti nel Comune di Favara, sia utilizzando i dati desumibili del Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Si specifica che i dati OMI sono gestiti dall'Agenzia del Territorio (D.Lgs 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, art. 64) e provengono da una rilevazione indipendente delle quotazioni dei valori di vendita e di locazione immobiliare desumibile da atti di compravendita e di locazione regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate e riferiti alla tipologia edilizia che nella zona oggetto di indagine risulta essere prevalente.

- Il *Coefficiente Correttivo di Differenziazione*, calcolato ai sensi della L. 392/78, che tiene conto della classe demografica del Comune in cui ricade l'immobile oggetto di stima, della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, della posizione di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione e di tutte le effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare.

Al valore di mercato così determinato si applicano ulteriori adeguamenti e correzioni che tengono conto delle "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi" e delle "spese per, eventuali, oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale".

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENIZZATA

Dai dati metrici rilevati in fase di sopralluogo si desume il seguente abaco in cui sono riportate le superfici lorde dell'unità immobiliare (composta da vani principali e accessori diretti), nonché i rispettivi coefficienti di ponderazione utilizzati per il calcolo della superficie omogeneizzata.

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Ponderazione	Superficie Commerciale Omogeneizzata (mq)
Superficie Coperta residenziale	187,97	100%	187,97
Superficie Coperta veranda trasformata in stanza	5,60	100%	5,60
Chiusura balcone traformato in veranda	12,02	50%	6,01
Superficie Scoperta Balconi	16,34	30%	4,90
TOT. Superficie Commerciale Omogeneizzata			204,48

N.B.: Si precisa che ai fini della stima, si sono prese in considerazione le superfici corrispondenti allo stato attuale, ciò anche in considerazione del fatto che il Comune di Favara nulla ha comunicato in

merito all'eventuale ripristino dell'originaria veranda presente sul prospetto Nord-Ovest oggi trasformata in stanza.

DETERMINAZIONE PREZZO MEDIO UNITARIO (PM)

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Favara, ed in particolare della zona in cui l'immobile de quo ricade, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 280,00 ad un massimo di € 410,00 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare un parametro unitario pari a € 345,00 per metro quadrato di superficie commerciale omogenizzata.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE

Il dato di mercato rilevato dalle indagini eseguite non si riferisce allo specifico immobile oggetto di stima ma ad immobili con tipologia edilizia e caratteristiche analoghe a quelli prevalentemente presenti nella zona omogenea considerata.

Pertanto, al fine di tenere conto delle effettive peculiarità che contraddistinguono il bene de quo, si applicano dei coefficienti di differenziazione (merito/demerito) che consentono di correggere il valore di stima ricercato, in base alla effettiva destinazione d'uso, alla vetustà, allo stato di conservazione, alla dotazione impiantistica, alla luminosità, all'esposizione e a tutte quelle qualità intrinseche ed estrinseche che concorrono a caratterizzare l'immobile da stimare .

A tal fine, nel caso specifico, si considera un immobile in normale stato di conservazione con una vetustà di circa 56 anni, provvisto di impianti elettrico, idrico e fognario ma privo di impianto termico, mediamente luminoso e con vista esterna semplice (non panoramica).

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO

Caratteristica		Valore
Piano	2	-0,03
Vetustà [anni]	> 40	0,00
Stato di conservazione	Normale	0,00
Luminosità	Normale	0,00
Esposizione	est	1,00
Vista Esterna	Non panoramica	-0,05
Impianto di riscaldamento	Assente	-0,05
Conformità Impianti	Si	0,00
Coefficiente Correttivo		0,87

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE LORDO

Identificazione	Superficie Commerciale Omogenizzata (mq)	Coeff. Correttivo	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Totale (€)
Abitazione di tipo civile sita in Favara, Via Gaetano Guarino n. 22, piano secondo, di nove vani catastali, censita al Catasto Fabbricati al foglio 45, particella 561, sub 5, cat. A/2	204,48	0,87	345,00	61.374,67	100	€ 61.374,67
Valore di stima:						€ 61.374,67

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Il valore di stima, determinato secondo i suddetti criteri, va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi".

A questi vanno aggiunti gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale che, come in precedenza precisato, complessivamente ammontano ad € 8.837,17.

Tutto ciò premesso, il valore stimato del bene di cui al Lotto 1 del compendio immobiliare pignorato è risultato essere:

Valore lordo di stima del bene: € 61.374,67

A dedurre:

- Deprezzamento del 10,00 %: € 61.374,67 x 10% = € 6.137,47

- Oneri di regolarizzazione catastale: € 50,00

- Competenze Tecniche per regolarizzazione catastale € 500,00

- Oneri e Oblazioni Sanatoria dovuti al 19/05/2023 € 3.287,17

- Competenze Tecniche per documenti integrativi sanatoria € 5.000,00

Sommano le detrazioni: € 14.974,64 € 14.974,64

Valore finale di stima: € 46.400,03

pari, in cifra tonda, a: € 46.000,00

In definitiva, il valore di mercato del bene oggetto del Lotto 1 della presente procedura esecutiva e precisamente dell'abitazione di tipo civile dell'abitazione di tipo civile sita in Favara, Via Gaetano Guarino n. 22, piano secondo, di nove vani catastali, censita al Catasto Fabbricati al foglio 45, particella 561, sub 5, cat. A/2, in testa, per la quota di 1000/1000 al debitore esecutato [redacted], C. F.: [redacted] residente in [redacted] (TP). risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 46.000,00 (Euro Quarantaseimila/00).

**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.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, con le avvertenze e le precisazioni relative agli immobili oggetto del compendio immobiliare pignorato, dettagliatamente esposte in narrativa, deposita la presente relazione di stima unitamente al fascicolo con gli allegati, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti, approfondimenti e integrazioni che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 19/06/2023

L'Esperto Estimatore
Ing. Giuseppe Bellia

