

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.n. 124/2018 – R.G. 133/2018

**GIUDICE:** Dott.ssa Domenica Maria Spanò

## PERIZIA DI STIMA C.T.U.

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati*

## LOTTO UNICO

**Tecnico Incaricato:**

**Arch. Celeste Simone**

Via Cesare Pavese, 13 – 92026 Favara (AG)

Cell. 320 0528072 – tel. 0922 824215

Email: arch.celestesimone@libero.it

Pec: arch.celestesimone@archiworldpec.it



**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**

**Del Tribunale di Agrigento**

*Ufficio Esecuzioni immobiliari*

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 124/2018 R.G.E.**

**PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente)**

**MINICONF SPA (Per la proc. R.g. 124/2018)** con sede in Ortignano (AR); C.F. 00249390519; in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Giovanni Basagni, rappresentata e difesa dall'Avv. Remiliano Bartolozzi fax 0575404330 - PEC: avvbartolozzi@pec.it.

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI (Per la proc. R.g. 133/2018)** in forma abbreviata anche "UBI BANCA" con sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8 C.F. 03053920165; in persona del suo legale rappresentante Dott. Aurelio Franco Colasanto, e per essa **DOVALUE S.P.A.**, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Grillo PEC: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it ed elettivamente domiciliata in Canicattì (AG), Viale Regina Margherita n. 169 presso lo studio dell'avv. Manuela di Naro.

**CONTROPARTE – (Debitore):**

-

-



## **PREMESSA**

La sottoscritta arch. Simone Celeste nata ad Agrigento il 30/11/1991 e residente a Favara (AG) in via Cesare Pavese n.13, con C.F. SMNCST91S70A089T, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 1947, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento con n. 964, il giorno 10/11/2023 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Domenica Maria Spanò per il proc. con R.G. n. 124/2018, riunita con il proc. Con R.G. 133/2018.

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 13/11/2023 la sottoscritta C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

Ricevuto ed accettato l'incarico della Dott.ssa Domenica Maria Spanò, la sottoscritta CTU, previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 04/12/2023. Dalle verifiche effettuate al fascicolo telematico è emerso che entrambi i creditori delle procedure esecutive hanno optato per il deposito della certificazione notarile i cui dati riportati riguardo alle provenienze dei beni, hanno riportato delle anomalie, già segnalate nel modulo del controllo preliminare. Nelle certificazioni notarili i dati catastali attuali e storici sono corretti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento ed oltre a questi non sono state rinvenute altre trascrizioni. I creditori procedenti non hanno provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e storico che la sottoscritta ha acquisito autonomamente presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO\_1). Quest'ultima ha richiesto copia del certificato di stato civile degli esecutati dal quale è emerso che i signori

sono sposati tra loro. Per gli stessi sono stati, altresì, richiesti agli uffici del Comune di Siculiana il certificato di residenza ed il certificato di stato di famiglia storico (ALLEGATO\_3).

Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 10/11/2023.

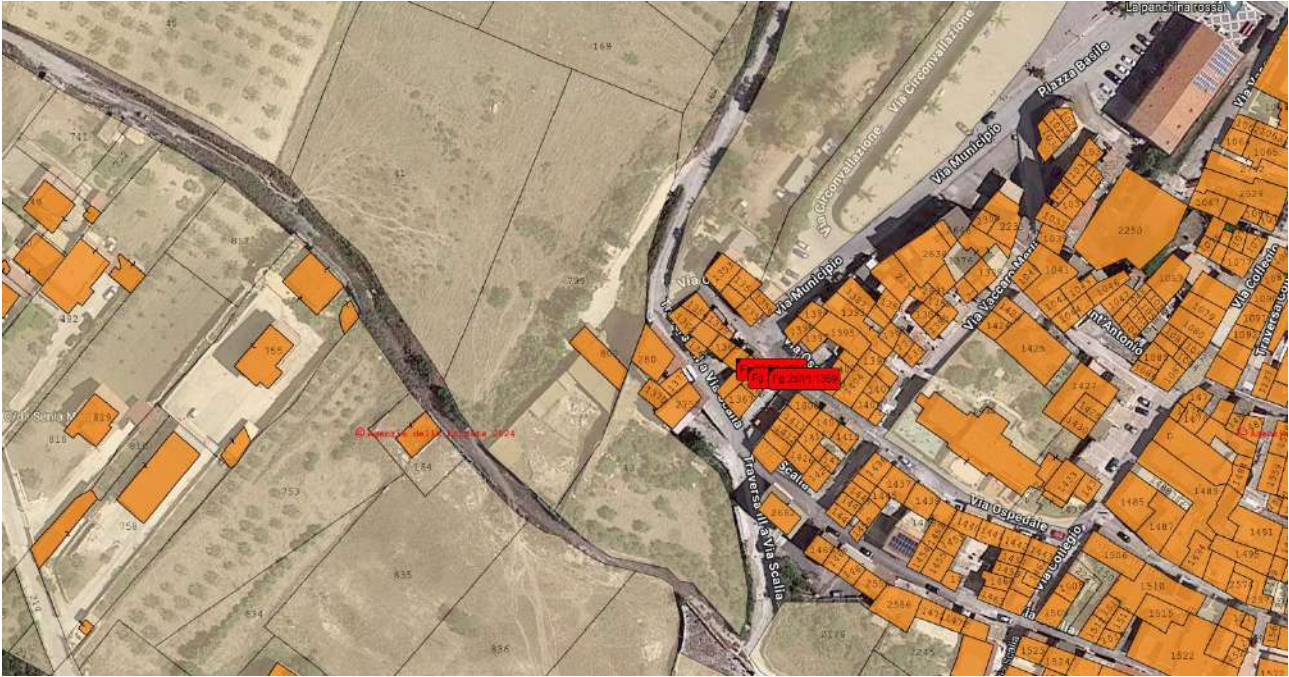
## **LOTTO UNICO**

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

Il lotto è composto dalla piena proprietà di un fabbricato sito in Siculiana (AG) con ingresso principale in via Ospedale n. 21. Il lotto è composto da un appartamento posto al piano terra, piano primo e piano secondo e da un magazzino posto al piano seminterrato. Quest'ultimo è dotato di ingresso autonomo in via Scalia n. 106, ma è collegato internamente con l'appartamento. L'intero fabbricato è identificato al NCEU con foglio 25, part. 1364, sub. 1 e sub. 2; foglio 25, part. 1365 sub. e sub. 2; foglio 25, part. 1369 sub.1 e sub. 2. Esso confina a nord est con via ospedale, a sud ovest con via Scalia, a sud con part. 1368 e 1367 a nord con part. 1362. La porzione del fabbricato identificato al NCEU con foglio 25 part. 1365 e part. 1364 appartiene ai signori

per averla acquistata con atto a rogito del notaio Fabio Cutaia del 26/06/2007 rep. 168239 da potere di \_\_\_\_\_ ; mentre la porzione del bene identificato con part. 1369, appartiene al solo \_\_\_\_\_ per averla acquistata con atto a rogito del notaio Giuseppe Saieva del 23/08/1991 rep. n. 35283 da potere di Nicosia Onofrio.





Ortofoto dell'area ove risiede il bene pignorato

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

Il lotto comprende un intero immobile sito nel comune di Siculiana (AG) composto al piano seminterrato da un magazzino con accesso autonomo in via Scalia n. 106 e da un'abitazione distribuita ai piani terra, primo e secondo con accesso da via Ospedale n. 21. La proprietà confina a nord est con via ospedale, a sud ovest con via Scalia, a sud con part. 1368 e 1367 a nord con part. 1362.



Foto esterne del lotto pignorato.

Il piano sotterraneo è composto da un vano adibito in parte a magazzino, in parte a camera da letto ed in esso è presente un piccolo piano ammezzato in cui vi sono wc ed una piccola cucina. Al piano terra vi è la zona giorno, composta dalla cucina, un servizio igienico, una piccola lavanderia ed un ripostiglio. Al piano primo invece si trova la zona notte composta da una camera doppia, due singole ed un bagno. Il piano secondo è composto da un unico vano che si affaccia su due terrazze, una pavimentata ed una allo stato grezzo. Tutti i livelli sono collegati tra loro da una scala a chiocciola in





ferro e presentano pavimenti in gres porcellanato e pareti in gesso scagliola e pittura lavabile. Gli infissi esterni si presentano in alluminio e vetro a doppia camera, con persiane esterne in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Il fabbricato si presenta in buone condizioni. Gli impianti di raffrescamento/riscaldamento sono presenti al piano terra ed al piano primo, e sono costituiti da climatizzatori.



Foto piano sotterraneo





Foto piano terra







Foto piano primo



Foto piano secondo

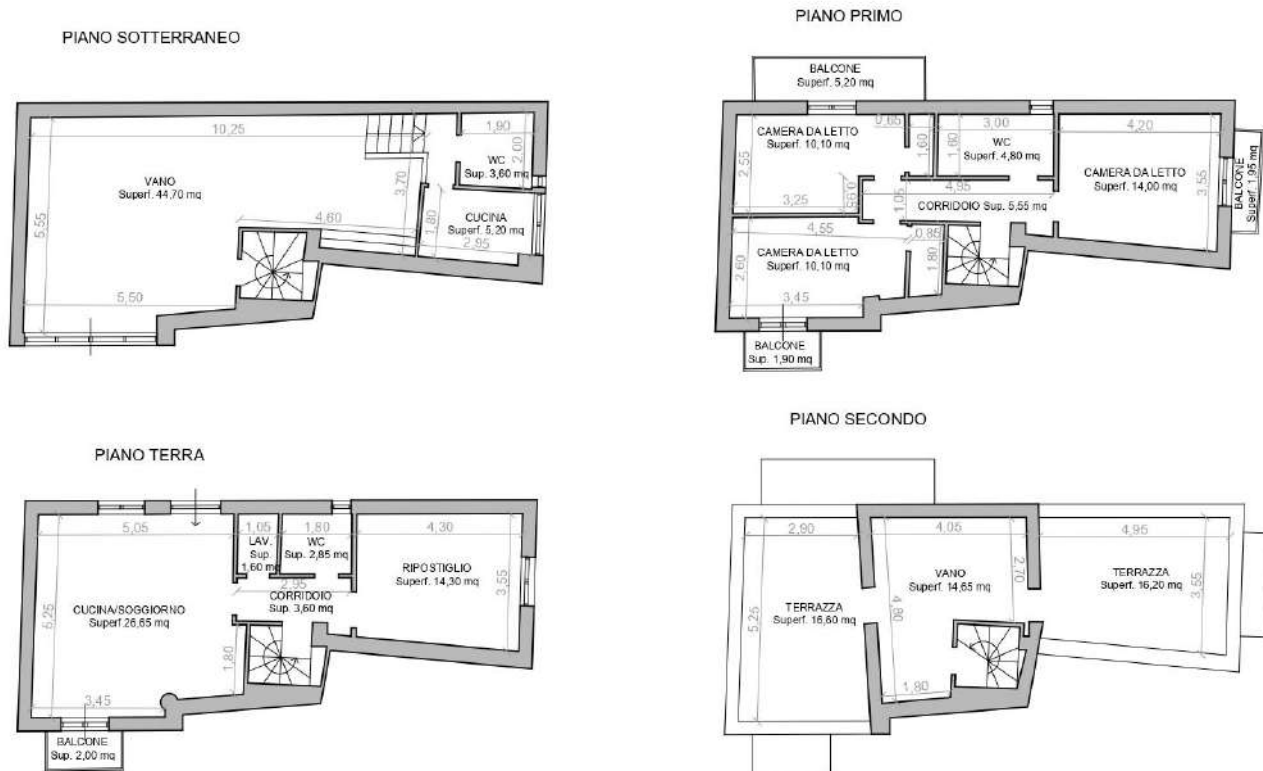
Il fabbricato non dispone di Attestato di Prestazione Energetica, che la sottoscritta redigerà appena verranno forniti i libretti degli impianti presenti. L'esecutato ha dichiarato di non possedere certificazioni sugli impianti presenti, la cui regolarizzazione potrà avere un costo complessivo di circa € 1.200,00.



In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale del fabbricato risulta essere 213,65 mq, così

distinta:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Box (collegato ai vani principali)	60% di 73,75 mq	44,25 mq
Blocco unico piano terra	100% di 67,15 mq	67,15 mq
Blocco unico piano primo	100% di 67,15 mq	67,15 mq
Blocco unico piano secondo	100% di 24,75 mq	24,75 mq
Balcone/terrazza scoperta	30% fino a 25 mq e 10% quota restante di 28,50 mq	10,35 mq
<b>Totale</b>		<b>213,65 mq</b>



Piante fabbricato pignorato.

**QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali, attuali e storiche, degli immobili (Allegato\_1), dalle quali si evince che il fabbricato è catastalmente diviso in:

- Immobile identificato al NCEU con foglio 25, particella 1364 sub. 1 – zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 6 – consistenza 21 mq - rendita euro 44,47;
- Immobile identificato al NCEU con foglio 25, particella 1364 sub. 2 – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 2 vani - rendita euro 92,96;
- Immobile identificato al NCEU con foglio 25, particella 1365 sub. 1 – zona censuaria 1 -





- categoria C/2 – classe 6 – consistenza 17 mq - rendita euro 36,00;
- Immobile identificato al NCEU con foglio 25, particella 1365 sub. 2 – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 2,5 vani - rendita euro 116,20;
- Immobile identificato al NCEU con foglio 25, particella 1369 sub. 1 – zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 6 – consistenza 15 mq - rendita euro 31,76;
- Immobile identificato al NCEU con foglio 25, particella 1369 sub. 2 – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 2 vani - rendita euro 92,96.

Dalla visura storica dell’immobile identificato con foglio 25 part. 1364 sub. 1 si evince che:

- Il 30/06/1987 è passato all’impianto meccanografico intestato allora a \_\_\_\_\_ ;
- Il 16/06/1987 sono stati volturati gli intestati catastali in \_\_\_\_\_ , a seguito di atto di donazione con rep. 12106 notaio Marsala, prat. AG0215230;
- Il 23/06/1987 sono stati volturati gli intestati catastali in \_\_\_\_\_ , a seguito di atto di compravendita con rep. 12130 notaio Marsala, prat. AG0215235;
- Il 05/06/2007 è stato oggetto di una variazione con prat. AG0254145 in cui sono state aggiornate le porzioni di u.i.u. unite di fatto tra loro;
- Il 26/06/2007 sono stati volturati gli intestati catastali negli attuali \_\_\_\_\_ , a seguito di atto di compravendita con rep. 168239 notaio Cutaia;
- Il 02/10/2007 è stato oggetto di una variazione nel classamento AG0364782.

Dalla visura storica dell’immobile identificato con foglio 25 part. 1364 sub. 2 si evince che:

- Il 05/06/2007 è stata presentata prat. AG0254201 per unità afferenti edificate in sopraelevazione i cui intestati catastali erano \_\_\_\_\_ ;
- Il 26/06/2007 sono stati volturati gli intestati catastali negli attuali \_\_\_\_\_ , a seguito di atto di compravendita con rep. 168239 notaio Cutaia;
- Il 02/10/2007 è stato oggetto di una variazione nel classamento prat. AG0364782.

Dalla visura storica dell’immobile identificato con foglio 25 part. 1365 sub. 1 si evince che:

- Il 30/06/1987 è passato all’impianto meccanografico intestato allora a \_\_\_\_\_
- Il 05/06/2007 è stato oggetto di una variazione con prat. AG0254158 in cui sono state aggiornate le porzioni di u.i.u. unite di fatto tra loro, eseguita una variazione toponomastica ed è stata cambiata la destinazione d’uso da “A/5” a “C/2”;
- Il 26/06/2007 sono stati volturati gli intestati catastali negli attuali \_\_\_\_\_ , a seguito di atto di compravendita con rep. 168239 notaio Cutaia;
- Il 02/10/2007 è stato oggetto di una variazione nel classamento prat. AG0364784.

Dalla visura storica dell’immobile identificato con foglio 25 part. 1365 sub. 2 si evince che:

- Il 05/06/2007 è stata presentata prat. AG0254214 per unità afferenti edificate in sopraelevazione il cui intestato catastale era \_\_\_\_\_ ;
- Il 26/06/2007 sono stati volturati gli intestati catastali negli attuali \_\_\_\_\_ , a seguito di atto di compravendita con rep. 168239 notaio Cutaia;
- Il 02/10/2007 è stato oggetto di una variazione nel classamento prat. AG0364782.

Dalla visura storica dell’immobile identificato con foglio 25 part. 1369 sub. 1 si evince che:

- Il 30/06/1987 è passato all’impianto meccanografico intestato allora a \_\_\_\_\_ ;
- Il 09/04/1986 è stato volturato l’intestato catastale in \_\_\_\_\_ , a seguito di atto di rep. 9886 notaio CUTAIA FABIO, voltura n. 151/1986 in atti dal 05/01/1990 con annotazione di verifica della piena proprietà;
- Il 05/06/2007 è stato oggetto di una variazione con prat. AG0254181 in cui sono state aggiornate le porzioni di u.i.u. unite di fatto tra loro ed eseguita una variazione toponomastica;



- Il 23/08/1992 è stato volturato l'intestato catastale nell'attuale , a seguito di atto di vendita con rep. 35283 notaio SAIEVA prat. N. 207074 in atti dal 06/12/2000;
- Il 02/10/2007 è stato oggetto di una variazione nel classamento prat. AG0364785.

Dalla visura storica dell'immobile identificato con foglio 25 part. 1369 sub. 2 si evince che:

- Il 05/06/2007 è stata presentata prat. AG0254220 per unità afferenti edificate in sopraelevazione il cui intestato catastale era l'attuale ;
- Il 02/10/2007 è stato oggetto di una variazione nel classamento prat. AG0364785.

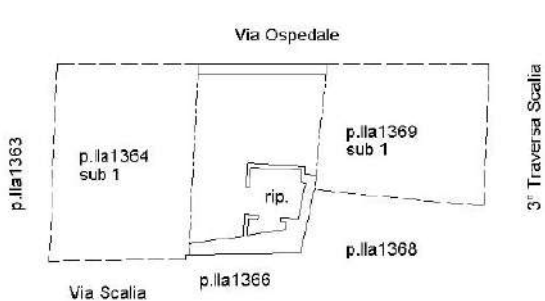
Tutte le unità riportano l'annotazione di essere unite di fatto tra loro e che la rendita è calcolata ai soli fini catastali. Le particelle corrispondono al catasto terreni al foglio 25 part. 1364-1365-1369.

Tutti i beni allo stato di fatto sono uniti in un'unica unità abitativa sita tra piano terra, piano primo e piano secondo; ed un magazzino posto al piano seminterrato. La fusione, sia dell'appartamento che del magazzino, è regolarizzabile solo se coincidono i proprietari delle varie unità catastali, con la presentazione di due distinte pratiche DOCCA che potranno avere un costo complessivo di circa €1.800,00. Nelle stesse sarà possibile presentare l'elaborato planimetrico che risulta mancante. Le planimetrie catastali di tutte le unità, seppur divise in porzioni, coincidono con lo stato di fatto a meno di una porzione del piano terra. Tuttavia dovranno essere aggiornate dopo la presentazione delle pratiche suddette.

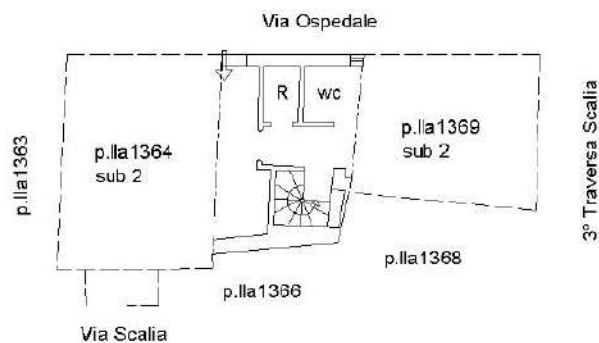


Planimetrie catastali della porzione di immobile ricadente su part. 1364.

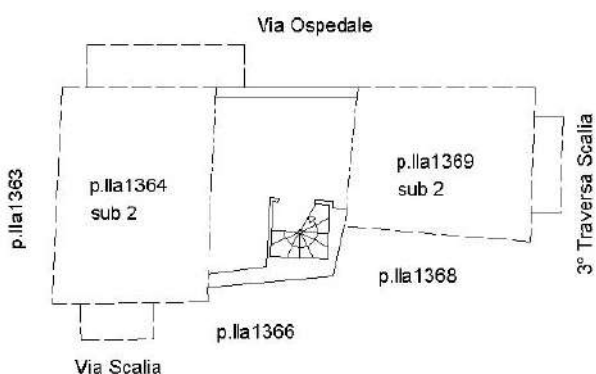




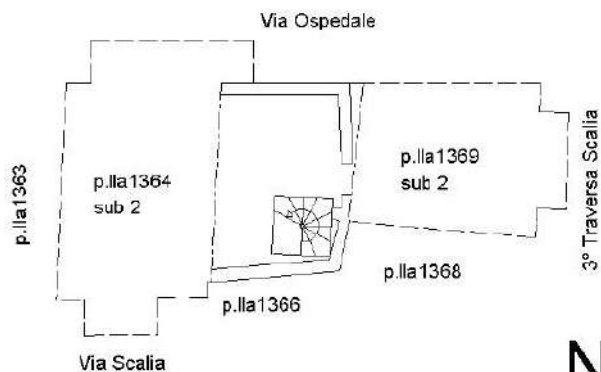
**PIANO TERRA**  
H=cm360



**PIANO TERRA**  
H=cm270



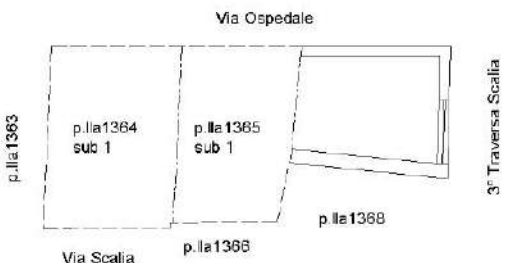
**PIANO PRIMO**  
H=cm280



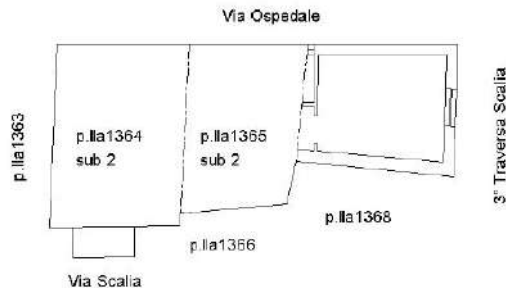
**PIANO SECONDO**  
H=cm280



*Planimetrie catastali della porzione di immobile ricadente su part. 1365.*



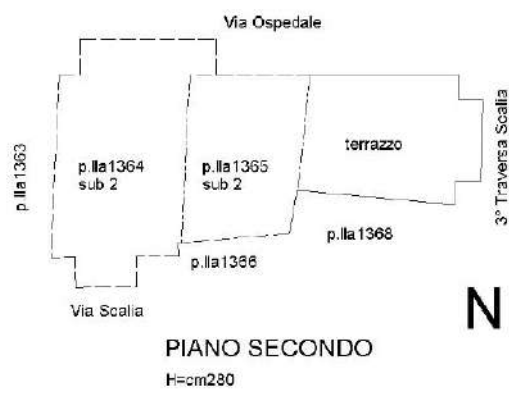
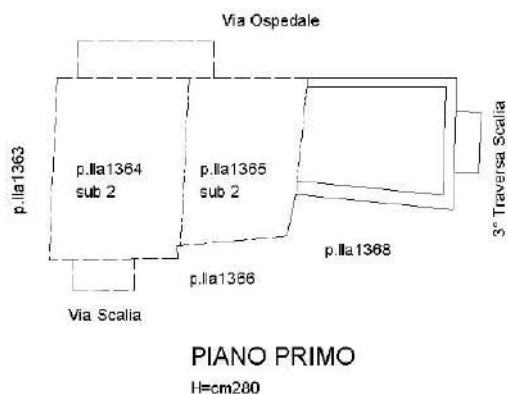
**PIANO TERRA**  
H=cm360



**PIANO TERRA**  
H=cm270







Planimetrie catastali della porzione di immobile ricadente su part. 1369.

**QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta occupato dagli stessi esecutati e dalla figlia mentre il piano seminterrato risulta occupato dal figlio

**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un fabbricato composto da magazzino al piano seminterrato ed appartamento composto da piano terra, primo e secondo; siti nel comune di Siculiana (AG) Via Ospedale n. 21. Le proprietà sono divise solo catastalmente in porzioni identificate al NCEU con foglio 25, part. 1364 sub. 1 e sub. 2; foglio 25 part. 1365 sub.1 e sub. 2; foglio 25 part. 1369 sub. 1 e sub. 2. L'intero edificio confina a nord est con via ospedale, a sud ovest con via Scalia, a sud con part. 1368 e 1367 a nord con part. 1362. L'appartamento è composto da zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo ed un vano con due terrazze al piano secondo. Le planimetrie catastali coincidono con lo stato di fatto ma risultano divise in più porzioni. L'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 12 del 19/05/1992. Lo stato di fatto non è confrontabile con gli elaborati grafici dell'U.T.C. poiché quest'ultimo dichiara di non possederne copia. L'immobile ricade in Zona "A1" del vigente P.R.G. comunale. **PREZZO BASE € 76.200,00**

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

Le unità identificate al NCEU con foglio 25, part. 1364, sub. 1 e sub. 2, appartengono ai sig.ri \_\_\_\_\_ per averle acquistate ai rogiti del notaio Fabio Cutaia il 26/06/2007 rep. n. 168239 da potere di \_\_\_\_\_ . A Quest'ultimi la proprietà era pervenuta mediante atto di compravendita ai rogiti del notaio Rosario Marsala del 23/06/1987 rep. 12130 da potere di \_\_\_\_\_

Le unità identificate al NCEU con foglio 25, part. 1365, sub. 1 e sub. 2 appartengono ai sig.ri \_\_\_\_\_ per averle acquistate ai rogiti del notaio Fabio Cutaia il 26/06/2007 rep. n. 168239 da potere di \_\_\_\_\_ . A quest'ultimo l'immobile era pervenuto mediante atto di compravendita a rogito del notaio D'Angelo del 11/06/1958 rep. n. 2225. In quest'ultimo però si evince che l'identificativo catastale risulta errato poiché è stato indicato immobile identificato al NCEU con foglio 25 part. 6365 piuttosto che foglio 25 part. 1365. L'immobile identificato nell'atto non corrisponde ad alcun immobile al catasto fabbricati.



Le unità identificate al NCEU con foglio 25, part. 1369, sub. 1 e sub. 2 appartengono al sig. \_\_\_\_\_ per averlo acquistato con atto di vendita ai rogiti del notaio Giuseppe Saieva il 23/08/1991 rep. 35283 da potere di \_\_\_\_\_



*Estratto mappa catastale del lotto pignorato.*

#### **QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.**

La sottoscritta ha acquisito le ispezioni ipotecarie delle unità abitative, aggiornate al 22/11/2023 e 13/12/2003 (ALLEGATO\_1), dalle quali è emerso che sugli immobili oggetto del presente lotto gravano:

- Iscrizione di Ipoteca volontaria del 29/06/2007 al R.G. 18260 e R.P. 4832, da concessione a garanzia di mutuo in favore della B@nca 24-7 SPA contro  
sugli immobili identificati con foglio 25 part. 1354 sub. 1 e sub. 2, foglio 25 part. 1365 sub.1 e sub. 2;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 14/02/2014 al R.G. 2335 e R.P. 119, derivante da decreto ingiuntivo a favore di UnipolSai Assicurazioni SPA contro  
sugli immobili identificati con foglio 25 part. 1354 sub. 1 e sub. 2, foglio 25 part. 1365 sub.1 e sub. 2;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 07/10/2014 al R.G. 17409 e R.P. 896, derivante da decreto ingiuntivo a favore di Miniconf SPA contro  
sugli immobili identificati con foglio 25 part. 1354 sub. 1 e sub. 2, foglio 25 part. 1365 sub.1 e sub. 2;
- Trascrizione di Verbale di pignoramento del 09/03/2016 al R.G. 3641 e R.P. 3152, a favore di Miniconf SPA contro  
sugli immobili identificati con foglio 25 part. 1354 sub. 1 e sub. 2, foglio 25 part. 1365 sub.1 e sub. 2;
- Trascrizione di Verbale di pignoramento del 25/05/2018 al R.G. 7828 e R.P. 6490, a favore di UNINE DI BANCHE ITALIANE SPA contro  
sugli immobili identificati con foglio 25 part. 1354 sub. 1 e sub. 2, foglio 25 part. 1365 sub.1 e sub. 2, foglio 25 part. 1369 sub.1 e sub. 2;
- Trascrizione di Verbale di pignoramento del 26/06/2018 al R.G. 10626 e R.P. 8959, a favore di Miniconf SPA contro  
sugli immobili identificati con foglio 25 part. 1354 sub. 1 e sub. 2, foglio 25 part. 1365 sub.1 e sub. 2.

Gli immobili presentano delle difformità urbanistico-edilizie, meglio descritte al quesito n.10 e al quesito n. 2, la cui regolarizzazione avrà un costo di circa 2.800,00€.

L'appartamento presenta delle difformità catastali, meglio descritte al quesito n.3, la cui regolarizzazione avrà un costo di circa 1.800,00€.



Sugli immobili pignorati non vi è pendenza di procedimenti giudiziari civili, vincoli storico-artistici o atti di servitù.

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

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano censo livello o uso civico.

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

La proprietà non ricade in zona 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;**

Il fabbricato oggetto del presente lotto è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n. 12 del 19/05/1992 che ha autorizzato la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, piano primo, piano secondo ed un piano seminterrato, rilasciate alla ditta . Tale Concessione Edilizia fa riferimento agli immobili con foglio 25 part. 1364, part. 1365 e part. 1369, di cui però non si hanno i relativi elaborati tecnici approvati con commissione edilizia in data 09/10/1991. Gli unici elaborati che l'ufficio tecnico è stato in grado di reperire sono gli allegati di progetto la cui Commissione Edilizia ha rilasciato parere favorevole in data 22/03/1991, riferiti alla demolizione e ricostruzione di un fabbricato ricadente sulle sole particelle catastali 1364 e 1365. L'esecutato ha fornito copia di un progetto, probabilmente riferito ad un avariante che ha portato al rilascio della Concessione Edilizia n. 12/1992 riferita anche alla part. 1369, ma tale copia non risulta vistata dall'U.T.C. pertanto non valida ai fini della regolarità urbanistica. L'esecutato ha, inoltre, fornito l'istanza presentata presso l'ufficio tecnico in data 25/07/2007 per i lavori di manutenzione ordinaria del fabbricato. Dalle visure catastali è emerso che la porzione di fabbricato identificata con foglio 25, part. 1365, sub. 1 è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso il 05/06/2007, ma stando alle dichiarazioni dell'ufficio tecnico, non è stato presentato alcun titolo edilizio. Dovrà essere presentata una C.I.L.A. in sanatoria per l'abuso commesso che potrà avere un costo di circa € 1.600,00. L'immobile ricade nella zona A1 del P.R.G. approvato il 08/04/2005.

**QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

La proprietà non è istituita in condominio e non ha spese fisse di gestione e/o manutenzione.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA

Il lotto comprende beni siti nel comune di Siculiana, un piccolo comune di circa 4.400 abitanti, che gode di una posizione strategica. Esso è infatti ben collegato alle città vicine e dista a circa 3 km dal mare. Inoltre risulta ricco di storia e monumenti artistici che lo rendono un'attrazione turistica. In particolare l'edificio è posto nella parte più a sud dove, oltre al municipio ed altri servizi, vi è anche il belvedere della città, vista la privilegiata posizione che permette la vista sul mare

Il comune di Siculiana non è estremamente articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari e negli ultimi il mercato immobiliare non è stato molto consistente. Dai dati OMI si individuano 4 zone per il comune di Siculiana. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona B1, ovvero la zona centrale, dove la tipologia di immobili prevalente è di tipo civile con destinazione residenziale. Secondo i dati OMI, in riferimento al primo semestre dell'anno 2023 il valore di mercato minimo è di 350 €/mq e il massimo 520 €/mq per l'appartamento di tipo economico e valore di mercato minimo è di 240 €/mq e il massimo 340 €/mq per i box.





## CRITERIO DI STIMA

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$$\text{VM} = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.

a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente);
- della superficie della cantina al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Box (collegato ai vani principali)	60% di 73,75 mq	44,25 mq
Blocco unico piano terra	100% di 67,15 mq	67,15 mq
Blocco unico piano primo	100% di 67,15 mq	67,15 mq
Blocco unico piano secondo	100% di 24,75 mq	24,75 mq
Balcone/terrazza scoperta	30% fino a 25 mq e 10% quota restante di 28,50 mq	10,35 mq
Totale		213,65 mq



b) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenda del Territorio – Anno 2023 Semestre 1, i valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle entrate e operatori specializzati come: immobiliare.it, casa.it, idealista.it.

I valori desunti sono:

Intermediari	Valore minimo	Valore massimo
OMI	350	520
Casa.it	250	571
Immobiliare.it	300	571
Agenzia delle Entrate	301	535

c) coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona):

tenuto conto che l'immobile si trova in zona periferica con servizi limitati.

Zona	<b>Centrale 1.00</b>	Semicentrale 0.90	Periferica 0.80	Degradata 0.70
Ceto sociale	Alto 1.10	<b>Medio 1.00</b>	Degradato 0.80	
Arredo urbano e salubrità	Buono 1.10	Normale 1.00	<b>Scarso 0.90</b>	Problematico 0.70

Coefficienti intrinseci:

considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

Qualità edilizia	Signorile 1.20	Civile buono 1.10	<b>Normale 1.00</b>
Piano	Terra, primo e secondo 1.10		
Dimensioni	Normali 1.00		
Manutenzione	Ottimo 1.10	<b>Normale 1.00</b>	Scadente 0.90
Luminosità	Soleggiato buona parte del giorno 1.00		
Veduta esterna	Normale 1.00		
Impianto riscaldamento	Presente 1.00		

d) calcolo valore unitario reale

il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati con il proprio valore ordinario.

VU= valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU= euro/mq 424,75 (1.00x1.00x0.90x1.00x1.10x1.00x1.00x1.00x1.00x1.00) = €/mq 420,50

Il valore unitario reale è di euro/mq 420,50. Tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (213,65 mq) x (420,50 €/mq) = € 89.839,83

**Valore di mercato: € 89.839,83**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:

**€ 8.983,98**

**€ 4.600,00**

**Nessuno**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 76.255,85**

**Valore stimato (cifra tonda) € 76.200,00**

***QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.***

L'immobile che costituisce il presente lotto appartiene, seppur in parti diverse, ai soli esecutati. Non vi è la presenza di quote indivise con soggetti esterni alla procedura.





## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato\_1: Documenti catastali;

Allegato\_2: Titoli di proprietà;

Allegato\_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Siculiana;

Allegato\_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato\_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato\_6: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 18 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite E-mail agli esecutati (così come da loro richiesto) e a mezzo PEC ai legali rappresentanti dei creditori, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 29/02/2024

**Il C.T.U.  
Arch. Celeste Simone**

