

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 129 / 2019 R.G.

LOTTO UNICO

Creditore procedente

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

nei confronti del

SOGGETTO “A”

E

SOGGETTO “B”

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. <u>QUESITO N. 1:</u> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3. <u>QUESITO N. 2:</u> ELENCCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
4. <u>QUESITO N. 3:</u> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	11
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	13
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	13
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	14
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	17
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	20
10 <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	20
11 <u>QUESITO N. 10:</u> VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	20
12 <u>QUESITO N. 11:</u> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
13 <u>QUESITO N. 12:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	22
14 <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	28

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 129 / 2019 R.G.E.

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA [LOTTO N. 1](#)

INTRODUZIONE

Con decreto del 22/01/2020 il Giudice dott.ssa Vitalba Pipitone nominava il sottoscritto CTU quale esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n. **129 / 2019 R.G.E.** promossa dal creditore procedente “**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**” per procedere con le operazioni di stima dei seguenti cespiti immobiliari ipotecati, della ditte debtrici **SOGGETTO “A”** e **SOGGETTO “B”**:

CESPITE N. 1: Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Agrigento Viale Monserrato, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 98 Part. 311 Sub 25** Piano Quinto;

CESPITE N. 2: Magazzini e locali deposito sito nel Comune di Agrigento Viale Monserrato, censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 98 Part. 311 Sub 3** Piano Terra.

A seguito del sopralluolo e dei riscontri effettuati è stata predisposta la seguente formazione dei lotti del compendio immobiliare staggito:

LOTTO N. 1: A) **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita nel Comune di Agrigento Viale Monserrato, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 98 Part. 311 Sub 25** Piano Quinto;
B) **MAGAZZINO** sito nel Comune di Agrigento Viale Monserrato, censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 98 Part. 311 Sub 3** Piano Terra;

* * * * *

1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N. 1

A) **Diritti Reali Pignorati**: Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è costituito da:

LOTTO N. 1: A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita in Agrigento Via Monserrato, composto da un Appartamento a Quinto Piano, con viste su tre lati liberi, con accesso da scala condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 125,85**. L'Appartamento a Quinto Piano, inoltre, dispone di balconi perimetrali a sud e a nord che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa **mq 18,08**.

B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **MAGAZZINO** sito in Agrigento Via Monserrato, composto da un Locale Deposito a Piano Terra, con accesso da piazzale antistante l'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 8,00**.

IL diritto reale della Piena proprietà dei **beni A) e B)** del **LOTTO N. 1**, in regime di comunione legale dei beni con il SOGGETTO "B", indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto di assegnazione in suo favore.

La titolarità sui **beni A) e B)** del **LOTTO N. 1** alla ditta eseguita le deriva per averla acquisita con "Contratto di Assegnazione di Alloggi finanziati dall'IRCAC ai sensi della L.R. 5 Dicembre 1977 N. 95 e successive modificazioni" stipulato in data 30/12/1996 rep. 18.885 racc. 7.486 rogito dal notaio Silvio Scaglia, trascritto in Agrigento il 16/01/1997 ai NN. 1.033/966 (vedi "*Contratto di Assegnazione di Alloggi Cooperativa La Rondinella soc. coop. a.r.l.*" **ALLEGATO 3.1**).

B) **Bene Pignorato**: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

LOTTO N. 1: A) **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita al Quinto Primo, avente accesso dalla scala condominiale, avente una superficie catastale di mq 133, censito al N.C.E.U. del comune di Agrigento al Foglio 98 Part. 311 Sub 25, Categoria A/3.

B) **MAGAZZINO** sito al Piano Terra, avente accesso dal piazzale pertinenziale antistante il complesso immobiliare, avente una

superficie catastale di mq 6, censito al N.C.E.U. del comune di Agrigento al Foglio 98 Part. 311 Sub 3, Categoria C/2.

C) Difformità Formali:

Non vi sono Difformità Formali rispetto al bene indicato nell'atto di Pignoramento.

D) FORMAZIONE LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni, di:

- A) **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita nel Comune di Agrigento Viale Monserrato N. 10, Complesso Cooperativa Rondinella, composto da un Appartamento a Quinto Piano, con accesso dalla scala condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 138,39**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 98 Particella 311 Sub 25**, Quinto Piano, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 133, rendita Euro 488,05, Partita 22513, T417456/2023, intestato al SOGGETTO "A" in regime di comunione legale dei beni con il SOGGETTO "B". Coerenze: con scala condominiale.

- B) **MAGAZZINO** sito nel Comune di Agrigento Viale Monserrato N. 10, Complesso Cooperativa Rondinella, composto da un Magazzino ad uso deposito, con accesso dal piazzale pertinenziale del complesso immobiliare, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 8,00**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 98 Particella 311 Sub 3**, Piano Terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, superficie catastale mq 6,0, rendita Euro 25,10, Partita 22513, T417647/2023, intestato al SOGGETTO "A" in regime di comunione legale dei beni con il SOGGETTO "B". Coerenze: con piazzale condominiale.

(Vedi "Estratto Catastale Agrigento" **ALLEGATO 2.1**, "Visura Catastale per Immobile Foglio 98 Part. 311 Sub 25" **ALLEGATO 2.2.1**, "Planimetria Catastale Appartamento 5°P. Foglio 98 Part. 311 Sub 25" **ALLEGATO 2.2.2**, "Visura Catastale per Immobile Foglio 98 Part. 311 Sub 3" **ALLEGATO 2.3.1**, "Planimetria Catastale Magazzino P.T. Foglio 98 Part. 311 Sub 3" **ALLEGATO 2.3.2**).

* * * * *

2. RISPOSTA QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
MATERIALE BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 1

2.1. - Descrizione Immobile:

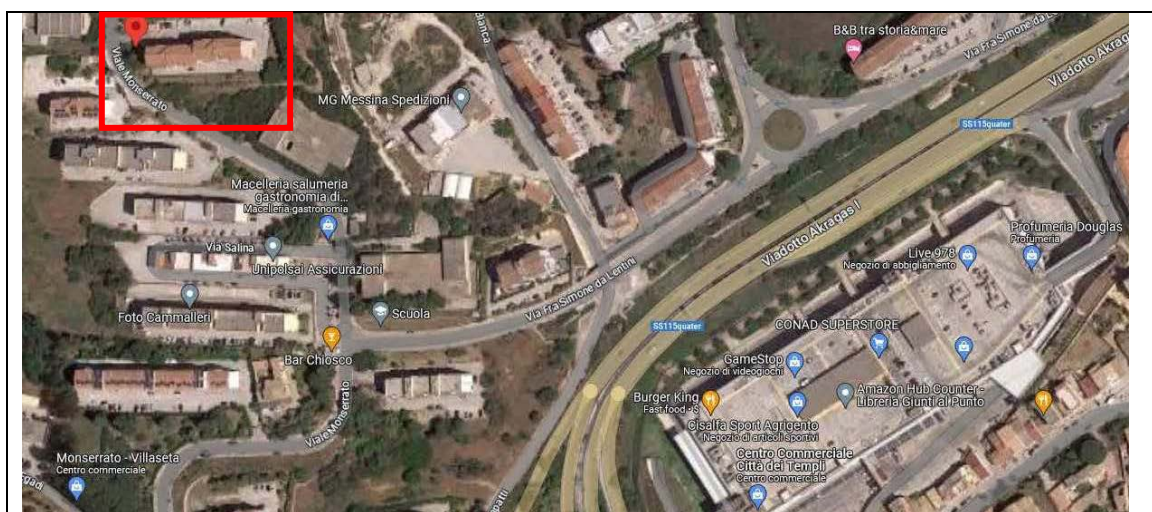
LOTTO N. 1-A L'immobile oggetto di stima è un **Appartamento di tipo economico** facente parte di un edificio composto da sei elevazioni fuori terra.

All'**Appartamento**, oggetto di stima, posto al 5° Piano si accede attraverso la scala condominiale.

LOTTO N. 1-B L'immobile oggetto di stima è un **Magazzino** con accesso dal piazzale condominiale antistante.

SI FA PRESENTE CHE SI E' PREFERITA LA SOLUZIONE DI ACCORPARE I CESPITI N. 1 E N. 2 NELL'UNICO **LOTTO N. 1-A-B** DI VENDITA IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE APPARTENGONO ALLO STESSO IMMOBILE, CHE IL VANO MAGAZZINO HA DIMENSIONI RIDOTTE (E QUINDI VALORE MOLTO RIDOTTO RISPETTO AL DEBITO DELL'ESECUTATO) E CHE E' UNA PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO E COME TALE PUO' ACCRESCERNE IL VALORE SE ACCORPATO AD ESSO.

La zona si è sviluppata negli anni settanta-ottanta nei pressi di un'area altamente trafficata ed è caratterizzata da edilizia residenziale e locali per attività produttive. L'immobile si inserisce in un contesto edilizio consolidato e con edifici di recente realizzazione. La tipologia ricorrente è l'edificio multipiano, con destinazione prevalente residenziale, alcuni dei quali sono realizzati tra gli anni settanta e gli anni duemila.



Ortofoto Agrigento: Vista aerea Viale Monserrato

Caratteristiche zona: semiperiferica residenziale (normale) ad elevato traffico locale con parcheggi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (eccellente), ristoranti/pizzerie (ottimo), scuola istruzione (buono), caserme (assenti), impianti sportivi (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), ferrovia (6), superstrada (3).



Ortofoto Agrigento: Vista aerea Viale Monserrato



Prospetto Laterale laterale lato Sud Appartamento 5° Piano



Foto Prospetti Laterali Edificio Condominiale Coop. La Rondinella



Foto Corridoio e Bagno Appartamento 5° Piano

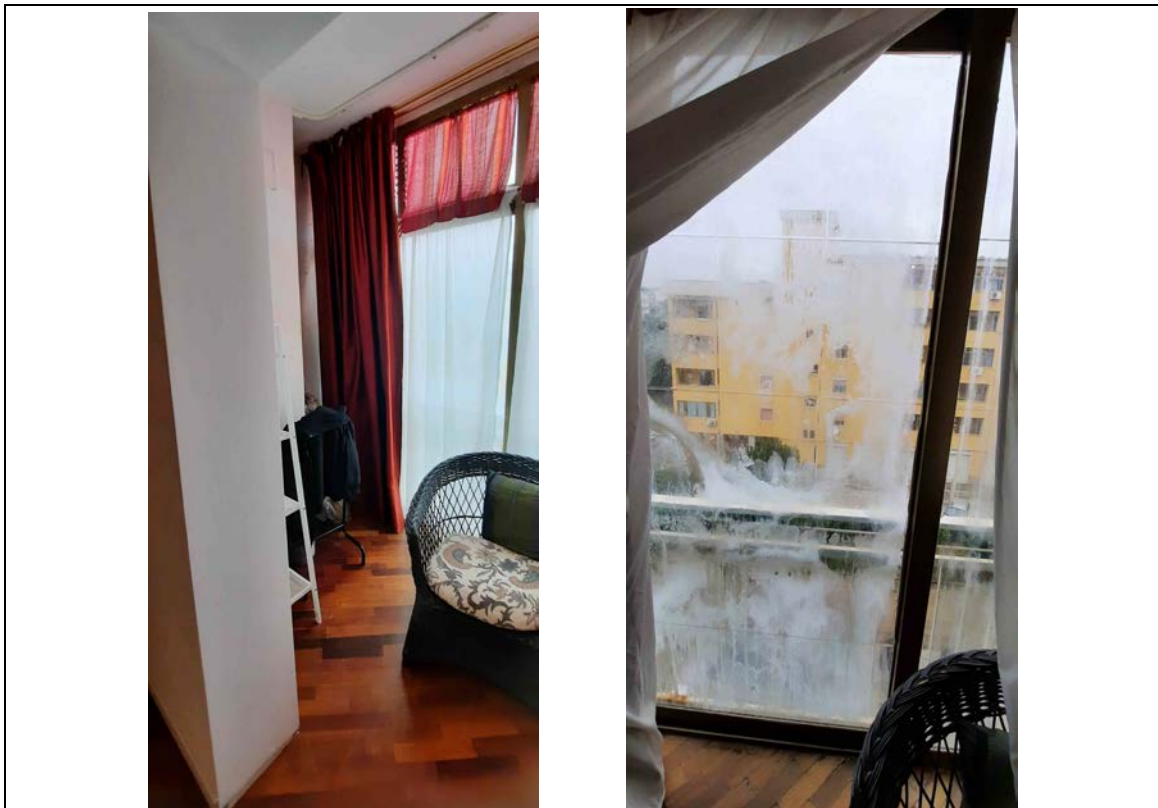
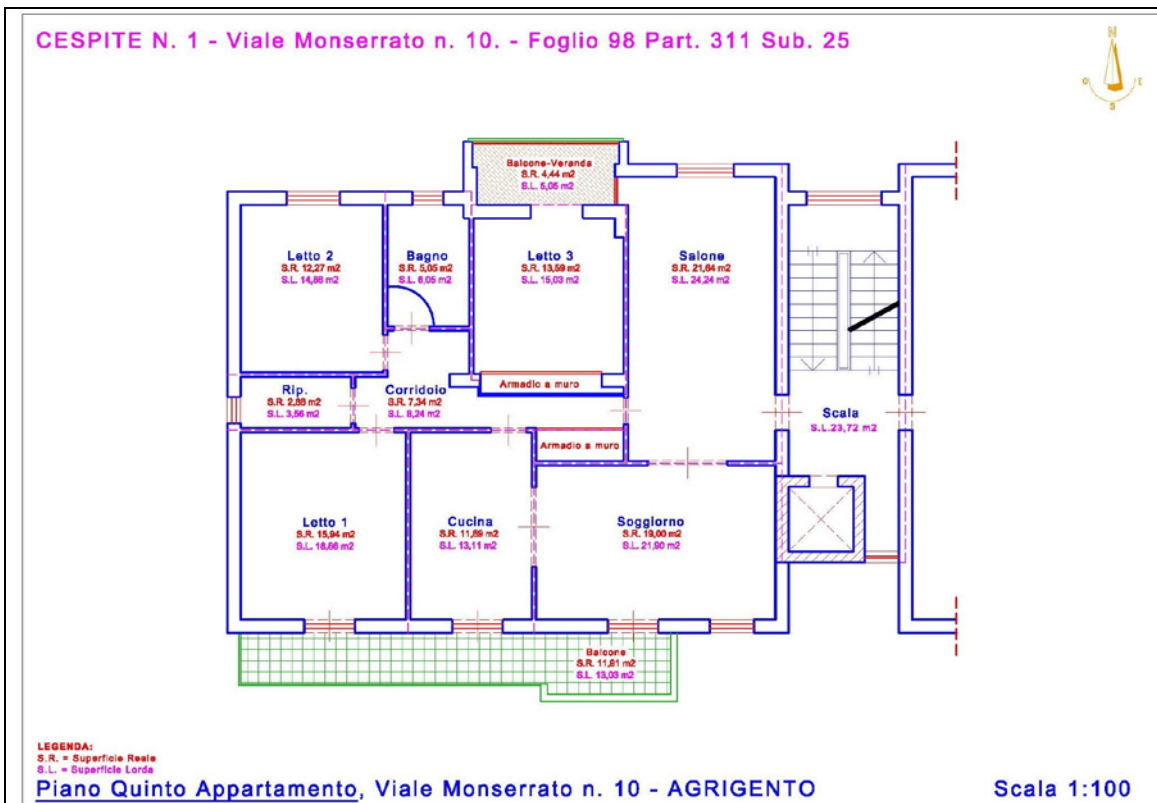
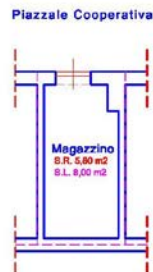


Foto Veranda Balcone Nord chiusura verticale da sanare, Appartamento 5° Piano



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'Appartamento 5° Piano

CESPITE N. 1 - Viale Monserrato n. 10. - Foglio 98 Part. 311 Sub. 3



Planimetria dello stato reale dei luoghi del Magazzino di Piano Terra

2.2. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO LOTTO N. 1-A

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le altre, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **Certificazione Energetica degli Edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«**Attestato di Prestazione Energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegare lo stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto ad verificare ed attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'immobile *de-quo*, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge.

Applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale, basata sulle norme tecniche UNI TS 11300, a seguito del sopralluogo effettuato in data **14/12/2022** si è provveduto all'elaborazione dei dati con apposito software, si è potuta definire la classe energetica globale di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO₂, che è risultata di **“Classe E”**. (Vedi *“Attestazione di Prestazione Energetica Appartamento 5°Piano Foglio 98 Part. 311 Sub. 25”* **ALLEGATO 5.1**).

* * * * *

3. RISPOSTA QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE
DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N. 1

LOTTO N. 1-A L'Appartamento, intestato al SOGGETTO "A", risulta identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 98 Particella 311 Sub 25**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 133, posto al Quinto Piano, rendita Euro 488,05, registrato all'UTE visura n. T417456/2023, intestato al SOGGETTO "A". Coerenze: con scala condominiale.

LOTTO N. 1-B Il Magazzino, intestato al SOGGETTO "A", risulta identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 98 Particella 311 Sub 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, superficie catastale mq 8, Piano Terra, rendita Euro 25,10, registrato all'UTE visura n. T417647/2023, intestato al SOGGETTO "A". Coerenze: con piazzale condominiale.

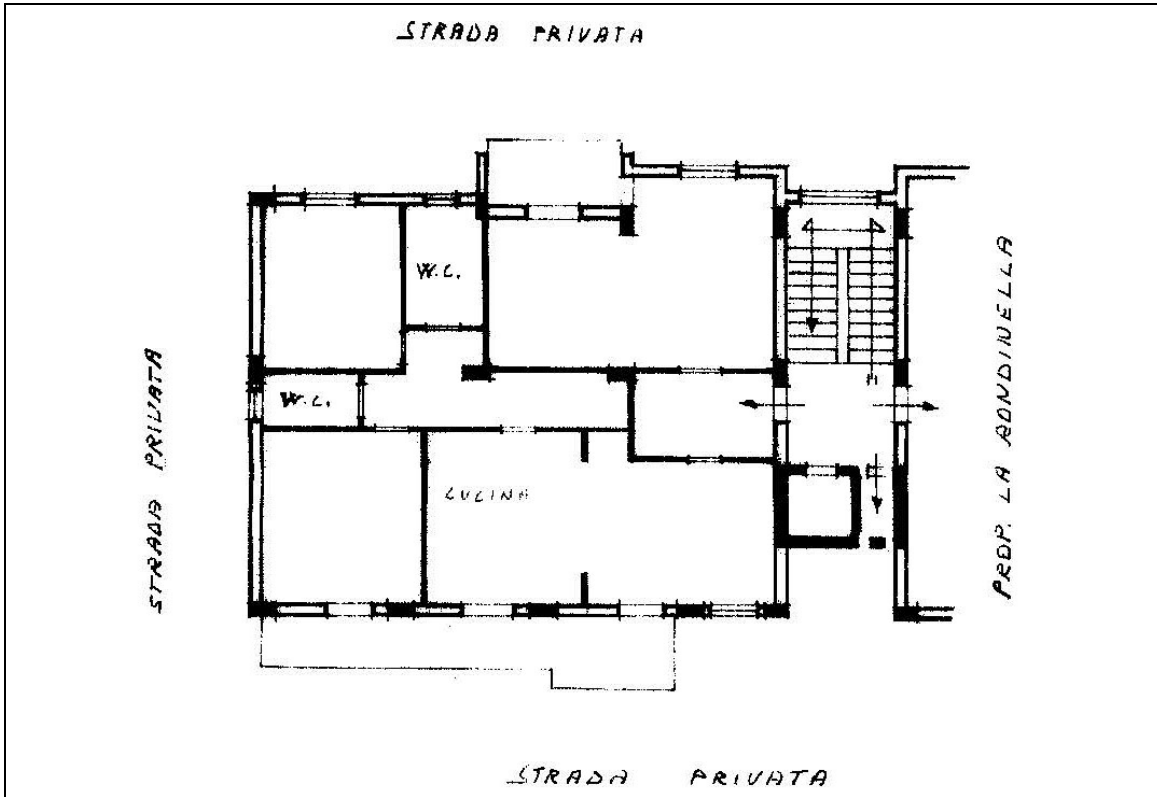
L'attuale gruppo di edifici, facenti parte del Complesso Cooperativa Rondinella di complessivi ventotto appartamenti oltre box e locali tecnici condominiali, censiti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 98 Particella 311, sono stati ultimati nel mese di gennaio del 1985.



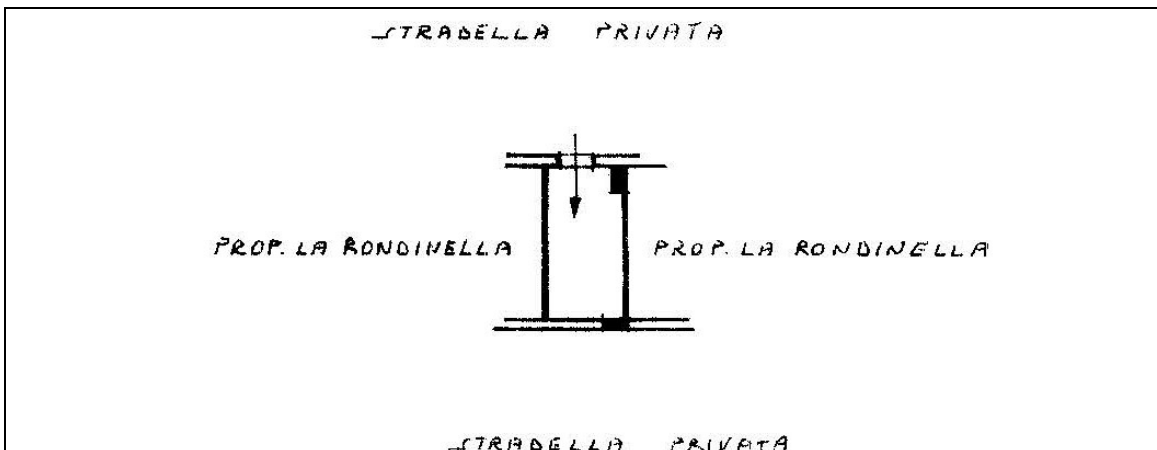
Ortofoto con Estratto di Mappa Catastale Agrigento Foglio 98 Part. 311

In sede di sopralluogo, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata negli archivi al **Foglio 98**

Part. 311 Sub 25, derivanti dalla chiusura di un balcone a Nord con una veranda a vetri, dalla realizzazione di una tettoia in legno nel balcone a Sud e da una diversa disposizione delle tramezzature interne.



Estratto Planimetria Catastale Appartamento 5° Piano Foglio 98 Part. 311 Sub 25



Estratto Planimetria Catastale Magazzino Piano Terra Foglio 98 Part. 311 Sub 3

(Vedi “Estratto Catastale Agrigento” **ALLEGATO 2.1**, “Visura Catastale Immobile Foglio 98 Part. 311 Sub 25” **ALLEGATO 2.2.1**, “Planimetria Catastale Appartamento 5°P. Foglio 98 Part. 311 Sub 25” **ALLEGATO 2.2.2**, “Visura Catastale Immobile Foglio 98 Part. 311 Sub 3” **ALLEGATO 2.3.1**, “Planimetria Catastale Magazzino P.T. Foglio 98 Part. 311 Sub 3” **ALLEGATO 2.3.2**).

* * * * *

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

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/12/2022, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, come risulta dal verbale di accesso, l'Appartamento risultava occupato dagli esecutati e si trovava in buono stato di conservazione (Vedi "*Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 14/12/2022*" **ALLEGATO 1.1**).

* * * * *

5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO
DEL LOTTO N. 1

LOTTO N. 1: A) Piena ed intera proprietà del ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO ubicato in Agrigento in alla Viale Monserrato n. 10, Quinto Piano interno 9 Scala B Palazzina A; è composto da un appartamento avente una superficie lorda complessiva di circa **mq 138,39**, confinante a Nord con strada privata, ad Est con proprietà della Cooperativa La Rondinella, a Sud con strada privata, ad Ovest con strada privata; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento al **Foglio 98, Part. 311 Sub 25**; lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.

B) Piena ed intera proprietà del MAGAZZINO ubicato in Agrigento in alla Viale Monserrato n. 10, Piano Terra, avente una superficie lorda complessiva di circa **mq 8,00**; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento al **Foglio 98, Part. 311 Sub 3**; lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.

Si fa notare che nell'Atto di Assegnazione dell'Alloggio, nella Relazione Notarile e nell'ATTO DI PIGNORAMENTO viene indicata la PIENA PROPRIETA' anziché la PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Gli immobili del LOTTO N. 1-A-B fanno parte del complesso immobiliare della Coop. La Rondinella, composto da un edificio da 6 elevazioni fuori terra ed un altro da 5 elevazioni fuori terra, e sono stati realizzato con regolare titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n. 254 del 28/10/1980.

PREZZO BASE Euro 92.695,03

* * * * *

6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.1

Gli immobili oggetto di pignoramento hanno avuto, sin dalla loro realizzazione, l'attuale destinazione d'uso: **Foglio 98 Part. 311 Sub 25, categoria A/3 e Foglio 98 Part. 311 Sub 3, categoria C/2.**

6.1. - Attuali proprietari:

L'attuale ditta proprietaria è il **SOGGETTO "A"** per averne acquistato la piena proprietà con **ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI** a firma del Notaio Silvio Scaglia di Agrigento in data 30/12/1996 Rep. n. 18.885 Racc. n. 7.486, registrato ad Agrigento il 16/01/1997 al n. 342, trascritto ad Agrigento in data 16/01/1997 ai NN. 1.033/966.

Nel suddetto Atto di Assegnazione è riportato quanto segue, premesso:

<<- *Che con atto ricevuto in forma pubblica amministrativa [...] il Comune di Agrigento ha concesso alla Cooperativa ("La Rondinella – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata", con sede in Agrigento) il diritto di superficie sull'area sita in Agrigento compresa nel Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962, Comprensorio di Monserrato, lotto n. 10, [...] per la costruzione di n. 28 alloggi con caratteristiche economico-popolari da assegnarsi ai soci, delegando, nel contempo, la Cooperativa a procedere in nome e per conto di esso Comune, all'espropriazione forzata per pubblica utilità;*

1) Che detto procedimento ablativo si è concluso con decreto definitivo di esproprio emesso dal Sindaco pro-tempore del Comune di Agrigento il 26 maggio 1990 Ordinanza n. 306, registrata nei termini, regolarmente notificato alle ditte espropriate che non hanno opposto opposizioni, e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Agrigento l'8 gennaio 1991 ai nn. 576/535 e pertanto la Cooperativa è titolare del diritto di superficie sull'area edificabile sita in Agrigento, località Monserrato, zona PEEP, estesa mq. 5.235 [...] catastalmente individuata nel foglio di mappa 98 particelle: 311 di mq 3.285 e 312 di mq 1.950;

2) Che la Cooperativa, [...], su detta area, con progetto [...] è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 254 del 28 ottobre 1980 ha realizzato due fabbricati composti da n. 6 elevazioni fuori terra ed un altro da 5 elevazioni fuori terra, per complessivi n. 28 alloggi, [...];

3) *Che gli alloggi sono stati ultimati nel mese di gennaio 1985 e sono stati dichiarati abitabili dal Comune di Agrigento in data 6 dicembre 1996, come risulta dal certificato rilasciato il 6 dicembre 1996; [...];*

4) *Tutto quanto sopra premesso [...] ART. 1 - la Società denominata “La Rondidella” [...] assegna in via definitiva e trasferisce ai soci come appresso generalizzati, i quali singolarmente, ciascuno per l’immobile di sua pertinenza, accettano, in regime di comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi, le seguenti porzioni di immobili [...];*

3) Al Soggetto “A” un **Appartamento di tipo economico-popolare**, contraddistinto con il numero 9 di Interno, posto al quinto piano, con accesso alla scala B della Palazzina A, composto di cinque vani ed accessori, confinante a nord con strada privata, ad est con proprietà della Cooperativa La Rondinella, a sud con strada privata, ad ovest con strada privata, allibrato al NCEU alla partita 22513, foglio 98, particella 311 sub 25, VIALE MONSERRATO P.5 ZC 1 CAT. A/3 CL. 3 CONS. 7,0 RENDITA Lire 945.000.

- **Cantina di mq 6 (sei)**, posta al piano terra dell’edificio su descritto, confinante a nord con strada privata, ad est con proprietà della Cooperativa La Rondinella, a sud con strada privata, ad ovest con proprietà della Cooperativa La Rondinella, allibrata al NCEU alla Partita 22513, foglio 98, particella 311 sub 3, VIALE MONSERRATO P.T. ZC 1 CAT. C/2 CL. 1 CONS. RENDITA Lire 48.600.

5) *ART. 3 - L’assegnazione delle unità immobiliari sopra descritte viene fatta ed accettata con tutti gli accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite, trascritte ed apparenti, giudizi pendenti e con tutti i diritti pro-quo sulle parti comuni dell’edificio e dell’intero complesso, come per legge, per uso o destinazione ed in particolare: 1/28 (un ventottesimo) della sala riunioni (part. 311 sub 2), del locale deposito (part. 311 sub 28), dei locali autoclave (part. 311 sub 1 e part. 312 sub. 1), dell’abitazione del custode (part. 312 sub 2), della cantinola (Part. 312 sub 3).*

Le unità immobiliari si trasferiscono nello stato di fatto in cui si trovano, ben noto a ciascun assegnatario.

A tal proposito ciascun socio si assume l’obbligo, con il presente atto, di pagare pro-quota, su semplice richiesta, anche verbale, della Cooperativa e senza

necessità di messa in mora, alla Cooperativa medesima tutti gli oneri fiscali e/o contributivi, che dovrà sopportare relativamente all'immobile in dipendenza ed a seguito della presente cessione di altri atti precedenti, ivi compresa l'eventuale maggiorazione del costo di espropriazione.

6)ART. 4 - *In conseguenza dell'assegnazione degli alloggi come sopra avvenuta [...], i singoli soci assegnatari: a) - si obbligano a rispettare scrupolosamente le prescrizioni tutte nascenti dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni; dalla convenzione stipulata tra la Cooperativa e il Comune di Agrigento con l'atto del 5 maggio 1980 citato nella superiore premessa; dalla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 95 e successive modifiche ed integrazioni nonché dalle altre norme legislative e regolamentari e dalle circolari assessoriali riguardanti la materia dell'edilizia popolare ed economica; Inoltre, ciascun socio assegnatario nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'alloggio ipotecato dovrà dare immediata comunicazione all'IRCAC mediante atto di Ufficiale Giudiziario.*

Qualora gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo vengano trasferiti in tutto o in parte senza correlativo accollo di mutuo, il mutuo stesso si intenderà automaticamente risolto salvo diversa determinazione dell'IRCAC.

7)ART. 5 - *Oltre agli obblighi specificatamente elencati nel presente atto e nei più volte sopracitati atti di mutuo, ciascun socio assume tutti gli altri oneri ed obblighi, anche di natura fiscale, che dovessero gravare sulla Cooperativa, a qualsiasi titolo, in dipendenza della realizzazione dei suddetti alloggi sociali. Ciascun socio non potrà vendere né dare in locazione degli immobili suddetti per il periodo previsto dalle vigenti disposizioni. [...].*

8)ART. 8 - **Proprietà e possesso giuridico vengono trasferiti ora stesso a ciascun assegnatario il quale riconosce di essere già stato immesso nel possesso di fatto e nel godimento sin dal 1985** e dichiara di non aver altro a pretendere per nessun motivo causale o ragione.

9)ART. 9 – *Si esonera il Conservatore dei RR. II. di Agrigento dall'accendere ipoteca legale.*

10)ART. 10 – [...] La Cooperativa, a mezzo del suo legale rappresentante, [...] dichiara che quanto oggetto del presente atto è stato costruito in conformità ed in esecuzione della **concessione edilizia n. 254 del 28 ottobre 1980** e delle norme

*urbanistiche vigenti al tempo della costruzione e che dalla data della sua ultimazione ad oggi, non sono state apportate ad esso modifiche per le quali fosse necessario il preventivo rilascio di provvedimenti autorizzativi.>> (vedi “Contratto di Assegnazione di Alloggi Cooperativa La Rondinella soc. coop. a.r.l.” **ALLEGATO 3.1**).*

6.2. - Precedenti proprietari:

La ditta precedentemente proprietaria dell’immobile era la “Cooperativa La Rondinella – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata”, con sede in Agrigento, che ha realizzato il complesso edilizio su area precedentemente assegnata dal Comune di Agrigento.

* * * * *

7. RISPOSTA QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

7.A. – Oneri giuridici e Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

*7.A.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

7.A.2 – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA:

*“Atto di Assegnazione alla “Cooperativa La Rondinella – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata”, con sede in Agrigento del diritto di superficie sull’area sita in Agrigento compresa nel Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962, Comprensorio di Monserrato, lotto n. 10, [...] per la costruzione di n. 28 alloggi con caratteristiche economico-popolari da assegnarsi ai soci e successiva espropriazione forzata per pubblica utilità” (vedi “Contratto di Assegnazione di Alloggi Cooperativa La Rondinella soc. coop. a.r.l.” **ALLEGATO 3.1**).*

*7.A.3 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna***

*7.A.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno***

7.A.5– PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI STORICO ARTISTICI E DI ALTRO TIPO:

<<ART. 4 - In conseguenza dell’assegnazione degli alloggi come sopra avvenuta [...], i singoli soci assegnatari: a) - si obbligano a rispettare scrupolosamente le prescrizioni tutte nascenti dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive

modificazioni ed integrazioni; dalla convenzione stipulata tra la Cooperativa e il Comune di Agrigento con l'atto del 5 maggio 1980 citato nella superiore premessa; dalla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 95 e successive modifiche ed integrazioni nonché dalle altre norme legislative e regolamentari e dalle circolari assessoriali riguardanti la materia dell'edilizia popolare ed economica; [...] Inoltre, ciascun socio assegnatario nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'alloggio ipotecato dovrà dare immediata comunicazione all'IRCAC mediante atto di Ufficiale Giudiziario>> (vedi "Contratto di Assegnazione di Alloggi Cooperativa La Rondinella soc. coop. a.r.l." **ALLEGATO 3.1**).

7.B. – Oneri giuridici e Vincoli che saranno cancellati, a cura e spese della procedura, o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

7.B.1 - ISCRIZIONI IPOTECARIE:

ISCRIZIONE volontaria del 23/12/2009 derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena, Piazza Salimbeni 3, cod. fisc. 00884060526, **contro SOGGETTO "A"** per la quota di ½ della proprietà e **SOGGETTO "B"** per la quota di ½ della proprietà, a firma del Notaio Giuseppe Fanara in data 22/12/2009 rep. n. 33.611 / 13.723 iscritta ad Agrigento in data 23/12/2009 ai nn. 32.154 / 4.210

importo ipoteca: €140.000,00

importo capitale: €70.000,00

L'ipoteca volontaria grava per la piena proprietà sull'immobile censito:

- Appartamento posto a Piano Quinto censito al **Foglio 98 Part. 311 Sub 25** categoria A/3, consistenza 7 vani;

(Vedi "Certificazione Notarile" in atti del creditore, Vedi "Ispezione Ipotecaria Agrigento Fabbricato Foglio 98, Part. 311 Sub 25" **ALLEGATO 4.1**).

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO di Immobili del 17/07/2019 derivante da Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena, Piazza Salimbeni 3, cod. fisc. 00884060526, **contro SOGGETTO "A"** e **SOGGETTO "B"** a firma di Tribunale di Agrigento in data 17/07/2019 ai nn. 1.665/2019 trascritto a Agrigento in

data 09/08/2019 ai nn. 12.959/10.902 - Il Verbale di Pignoramento grava sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Agrigento al **Foglio 98 Part. 311 Sub. 3 – 25**, per la piena ed intera proprietà in comunione legale dei beni (Vedi “*Certificazione Notarile*” in atti del creditore, Vedi “*Ispezione Ipotecaria Agrigento Fabbricato Foglio 98, Part. 311 Sub 25*” **ALLEGATO 4.1**).

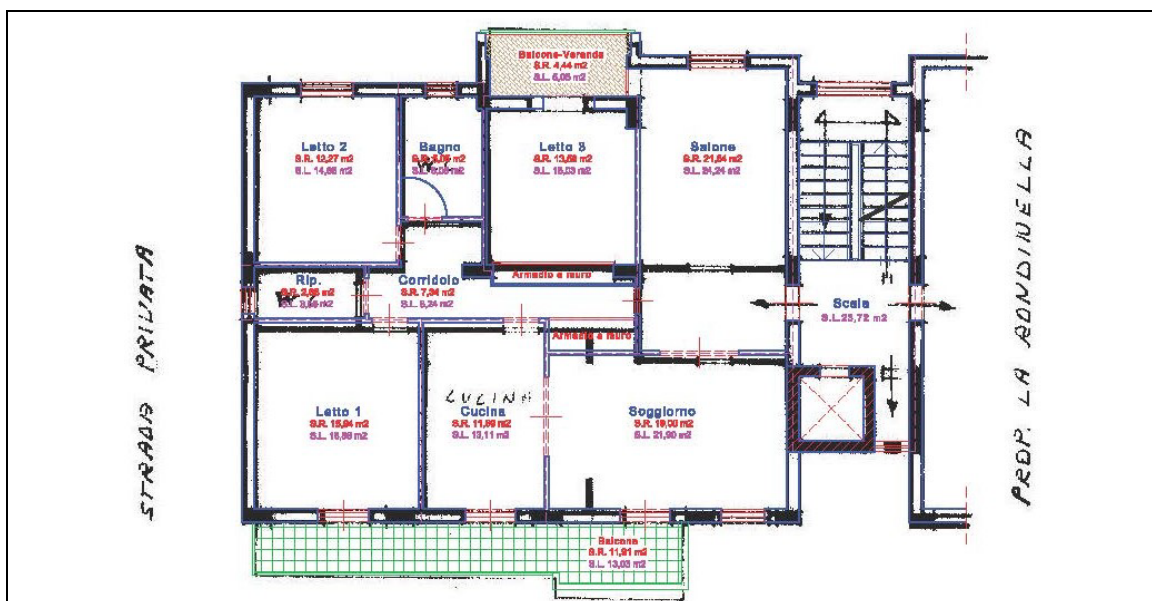
7.B.3 – DIFFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA:

Sono state riscontrate delle difformità urbanistico-edilizie nell’immobile in questione rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Agrigento, consistenti nella chiusura di un balcone a Nord con una struttura precaria a vetri, nella realizzazione di una tettoia in legno nel balcone a Sud e da una diversa disposizione delle tramezzature interne. L’abuso può essere sanato con una CILA in Sanatoria da presentarsi al Comune di Agrigento.

In corrispondenza del balcone a Nord risulta abbattuto il muro perimetrale della camera da letto il quale va ripristinato, ripristinando lo stato dei luoghi.

7.B.4 – DIFFORMITA’ CATASTALI:

Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata negli archivi al Foglio 98 Part. 311 Sub 25, derivanti dalla chiusura di un balcone a Nord con una veranda a vetri, nella realizzazione di una tettoia in legno nel balcone a Sud e da una diversa disposizione delle tramezzature interne. Occorre depositare la nuova planimetria catastale.



Planimetria di confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell’Appartamento al Quinto Piano

* * * * *

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

I beni pignorati non sono gravati da **censo, livello o uso civico**.

Il diritto sul bene del debitore pignorato, riportato nell'Atto di Assegnazione e nel Pignoramento Immobiliare, è a titolo di **proprietà**.

* * * * *

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

I beni pignorati non ricadono su **suolo demaniale**.

* * * * *

10. RISPOSTA 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, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
LOTTO N. 1

Il complesso edilizio della "Cooperativa La Rondinella – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata", è stato costruito, su un'area precedentemente assegnata dal Comune di Agrigento, in conformità alla **Concessione Edilizia n. 254 del 28 ottobre 1980** ed era composto da un edificio con n. 6 elevazioni fuori terra ed un altro da 5 elevazioni fuori terra, per complessivi n. 28 alloggi.

Sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie, nell'immobile in questione, tra la situazione reale dei luoghi e la Concessione Edilizia, derivanti dalla chiusura di un balcone a Nord con struttura precaria, dalla realizzazione di una tettoia in legno nel balcone a Sud e da una diversa disposizione delle tramezzature interne. Per il muro perimetrale abbattuto della camera da letto a Nord, va ripristinato lo stato dei luoghi.

Si ritiene che gli abusi commessi sono compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Agrigento e può essere applicato l'art. 16 dcl D.P.R. n 180/2001 "Testo Unico per l'Edilizia" e in particolare all'art. 3 comma 5 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari

in materia di edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380". Pertanto i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di alcun titolo urbanistico possono essere regolarizzati con la presentazione di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) al comune di Agrigento con il pagamento della sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016 e il pagamento di €50,00/mq di superficie coperta da strutture precarie ai sensi dell'art. 20 comma 1 L.R. n. 4/2003:

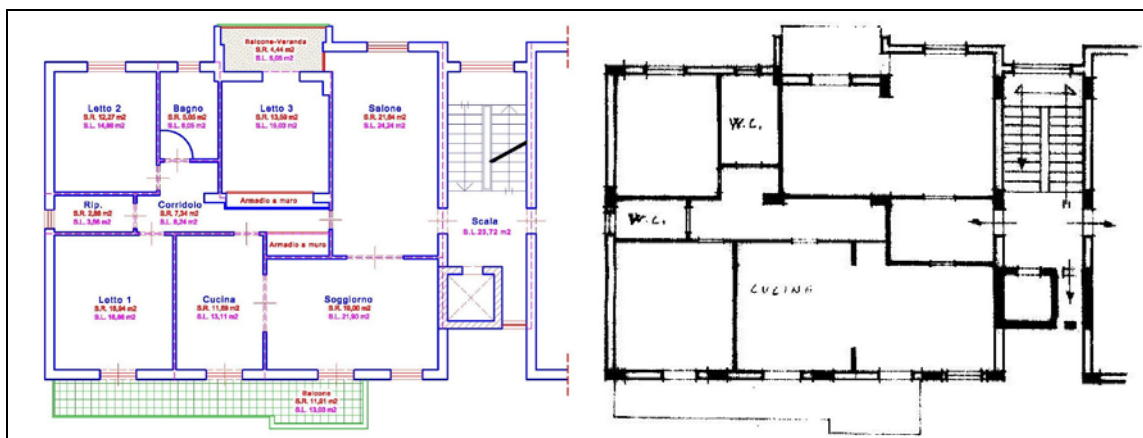
- 1) Chiusura verticale Veranda Balcone Nord (€50,00/mq x 4,50 mq) = €225,00
- 2) Chiusura orizzontale Tettoia Balcone Sud (€25,00/mq x 15,00 mq) = €375,00
- 3) Diversa disposizione tramezzature interne, deposito variazione catastale = €400,00

Sanzioni amministrative pari a: €2.000,00

Presunte spese tecniche pari a: €1.000,00

Presunte spese opere edili per ripristinato dei luoghi pari a: €1.000,00

Nel locale deposito posto al piano terra e censito al sub 3 non risultano opere difformi realizzate postume alla realizzazione dell'edificio.



Planimetria stato dei luoghi e planimetria catastale Appartamento 5° Piano

* * * * *

11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile quantificate in: **€1.000,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **non quantificabili**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non quantificabili**

**12. RISPOSTA QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DEI BENI - LOTTO N. 1**

12.1. - Criterio di Stima

Per la determinazione del Valore di Mercato con riferimento alla **PROPRIETA' IMMOBILE** si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Per determinare, invece, il Valore di Mercato con riferimento al **DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILE** occorre far riferimento alla **Convenzione stipulata tra la Cooperativa e il Comune di Agrigento in data 5 maggio 1980.**

12.2. - Modalità di calcolo della Superficie Commerciale

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

La misurazione della superficie commerciale è stata effettuata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R n. 138/1998, data dalla somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);

- Superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.

CESPITE N. 1-A - CALCOLO SUPERFICI APPARTAMENTO 5°P. VIALE MONSERRATO N. 10 AGRIGENTO - Foglio 98 Part. 311 Sub. 25					
AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
QUINTO PIANO VIALE MONSERRATO 10					
	Mq	Mq	%	Mq	
Salone	21,64	24,24	100%	24,24	Calcolo DPR 138-98 All C
Soggiorno	19,00	21,90	100%	21,90	Calcolo DPR 138-98 All C
Cucina	11,69	13,11	100%	13,11	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 1	15,94	18,86	100%	18,86	Calcolo DPR 138-98 All C
Ripostiglio	2,88	3,56	100%	3,56	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 2	12,27	14,86	100%	14,86	Calcolo DPR 138-98 All C
Bagno	5,05	6,05	100%	6,05	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 3	13,59	15,03	100%	15,03	Calcolo DPR 138-98 All C
Corridoio	7,34	8,24	100%	8,24	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	109,40	125,85		125,85	
Scala		23,72	30%	7,12	Calcolo DPR 138-98 All C
Balcone - Veranda Nord	4,44	5,05	30%	1,52	Calcolo DPR 138-98 All C
Balcone Sud	11,91	13,03	30%	3,91	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.N.R. Mq		41,80		12,54	
Superficie Commerciale Appartamento 5°P. Mq				138,39	

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, dell'Appartamento di Quinto Piano censito al **Foglio 98 Part. 311 Sub. 25 A/3** risulta essere di **Mq 138,39**.

La superficie commerciale complessiva del Magazzino censito al **Foglio 98 Part. 311 Sub. 3 C/2** risulta essere di **Mq 8,00**.

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

12.3. - Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie

immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi “Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili OMI Residenziali Agrigento 2°-2022” **ALLEGATO 6.1**, “Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili OMI Magazzini Agrigento 2°-2022” **ALLEGATO 6.2**).

12.4. - Valutazione PROPRIETA' IMMOBILIARE – LOTTO 1 A-B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona residenziale, per un appartamento con annesso deposito, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita e sulle quotazioni OMI ha consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento compreso:

4) tra **€mq 750,00** e **€mq 950,00** per immobili con destinazione residenziale

5) tra **€mq 400,00** e **€mq 600,00** per immobili con destinazione magazzino

in buono stato di conservazione, in funzione della reale consistenza degli immobili.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, delle dotazioni condominiali ed effettuati degli opportuni calcoli, è stato determinato il valore medio del prezzo di mercato di riferimento pari a:

6) **€mq 900,00** di superficie lorda commerciale per immobili residenziali

7) **€mq 500,00** di superficie lorda commerciale per immobili magazzino

valore che risultano congrui con i valori di vendita recenti degli immobili residenziali e non residenziali dichiarati all'Agenzia delle Entrate per immobili con caratteristiche simili e in buono stato di conservazione.

(Vedi “Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili OMI Residenziali Agrigento 2°-2022” **ALLEGATO 6.1**, “Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili OMI Magazzini Agrigento 2°-2022” **ALLEGATO 6.2**).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

$C_v = (\text{Vetustà edificio} = \text{Fino a 40 anni}): -10\% = 0,90$

$C_{e-v} = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): +5\% = 1,05$

$C_l = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): +5\% = 1,05$

$Man = (\text{Necessità Manutenzione Ordinaria Fabbricato}): -5\% = 0,95$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione unico

$C_u = (0,90 * 1,05 * 1,05 * 0,95) = 0,943$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, della necessità di manutenzione del fabbricato, dello stato complessivo dei due immobili e del buon livello qualitativo delle rifiniture dell'Appartamento la stima del valore di mercato dei due immobili, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore unitario, precedentemente individuato, un coefficiente correttivo unico (in quanto facenti parte di un unico lotto) pari a $C_u = 0,943$ (per rapportarlo alle condizioni del LOTTO N. 1 oggetto di stima) che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e della zona Monserrato:

- Valore unitario imm. Residenziale €mq 900x0,943 = €mq 848,70 → €mq 848
- Valore unitario imm. Magazzino €mq 500x0,943 = €mq 471,50 → €mq 470

Il calcolo del Valore di Mercato è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
<u>Appartamento 5° Piano</u> Foglio 98 Part. 311 Sub. 25	Mq 138,39	€848	€117.354,72
<u>Magazzino P.T.</u> Foglio 98 Part. 311 Sub. 3	Mq 8,00	€470	€3.760,00
TOTALE			€121.114,72

Il valore così determinato si riferisce al Valore della Proprietà Immobiliare, mentre nel caso in esame bisogna stimare il Valore del Diritto di Superficie.

12.4. - Valutazione DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILI - LOTTO 1 A-B

L'intero fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato su terreno oggetto di Convenzione Edilizia, facente parte di aree destinate a edilizia residenziale, la cui realizzazione è avvenuta ai sensi della L.R. n° 25 del 24/07/1997 e con le caratteristiche di cui alla L.R. n. 79 del 20/12/1975. La cessione dei beni è regolata dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Porto Empedocle, poiché la Cooperativa ha il diritto di superficie 1/1, la cui durata è di 99 anni.

Tutto ciò considerato e tenuto conto che il calcolo del corrispettivo per il rinnovo del diritto di superficie non può essere calcolato in questa sede, giacché non si può stabilire a priori i costi di costruzione e i prezzi di espropriazioni presenti alla data dell'eventuale rinnovo, pertanto si valuta la casistica che alla data di scadenza del termine di durata della concessione il diritto dovrà ritenersi estinto.

In tale ipotesi per calcolare il valore del DIRITTO DI SUPERFICIE limitato ad "n" anni dovrà determinarsi l'accumulazione iniziale dei redditi ritraibili al saggio commerciale, potendo godere il superficario solo dei redditi solo per il tempo rimanente.

Il valore del Diritto di Superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione dei beni oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie, utilizzando la seguente formula estimativa:

$$V_{ds} = R_n \frac{(1+r)^{(n-m)} - 1}{r(1+r)^{(n-m)}}$$

dove V_{ds} = Valore del diritto di superficie

R_n = Reddito netto ricavabile dall'immobile = €4.800,00

r = Tasso di capitalizzazione del reddito = 3,96%

n = Numero di anni di durata del diritto di superficie 99 anni

m = Anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione edilizia (1980) a oggi (2023) = 43 anni

Ipotizzando un reddito netto annuo ritraibile per gli immobili " R_n " pari ad e €4.800,00 e considerando il valore per la proprietà " V_{im} " prima determinato pari ad €121.114,72, il metodo più immediato di calcolo del tasso di capitalizzazione è dato dal rapporto tra il reddito netto " R_n " e il prezzo di mercato di un immobile " V_{im} "

$$r = \frac{R_n}{V_{im}} = \frac{€4.800,00}{€117.354,72 + €3.760,00} = 0,0396$$

dove V_{im} = somma del valore dei due cespiti in piena proprietà (Appartamento V_{ap} + Magazzino V_{ma})

Pertanto il valore del Diritto di Superficie dei due beni oggetto di stima, utilizzando la formula estimativa dell'accumulazione iniziale dei redditi, è dato da

$$V_{ds} = R_n \frac{(1+r)^{(n-m)} - 1}{r(1+r)^{(n-m)}} = €4.800,00 * \frac{(1+0,0396)^{(99-43)} - 1}{0,0396*(1+0,0396)^{(99-43)}} = €107.438,92$$

Pertanto il “Valore dell’Intera Proprietà” ed il “Valore del diritto di Superficie” sono:

Immobili	Valore Intera Proprietà	Valore Diritto di Superficie
<u>Appartamento 5° Piano</u> Foglio 98 Part. 311 Sub. 25	€121.114,72	€107.438,92
<u>Magazzino P.T.</u> Foglio 98 Part. 311 Sub. 3		

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche dell’edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di stima ed ottenuto il loro valore complessivo così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo: **€107.438,92**
- Valore accessori: **€0,00**
- Valore complessivo intero: **€107.438,92**
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: **€107.438,92**

12.5. - Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€10.743,89**
- Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e catastale: **€2.000+€1.000+€1.000**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

12.6. - Prezzo base d'asta del lotto

- Valore Diritto di Superficie dell’immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed opere edili a carico della procedura: **€96.695,03**

- Valore Diritto di Superficie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed opere edili a carico dell'acquirente: **€92.695,03**

Il Valore Diritto di Superficie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed opere edili a carico dell'aggiudicatario sarà:

€92.695,03

* * * * *

13. RISPOSTA QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA - LOTTO N. 1

Il pignoramento ha per oggetto i 1000/1000 della quota di proprietà dell'intero LOTTO N. 1 in capo alla ditta debitrice.

Giudizio di Comoda Divisibilità: L'Appartamento, data la non eccessiva superficie commerciale pari a Mq 138,39 e la presenza di un solo servizio igienico e di un solo ingresso dalla scala condominiale, risulta divisibile ma solo previa realizzazione di opere di ristrutturazione interna aventi notevoli costi non economicamente convenienti.

* * * * *

Il perito

Arch. Dino Serra

Dino Serra