

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Cultrera

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 98/16 R.G.Es.

contro

ELABORATO PERITALE

Data: febbraio 2017

C.T.U.:

ing. Diego Li Calzi



Via Vittorio Emanuele, 345 – 92024 Canicattì (AG)
CELL.: 339 3231590 / 328 0151818
Fax: 1782711915
E-MAIL: inglic78@gmail.com – PEC: diego.licalzi@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA	4
LOTTO UNICO – BENI IN CANICATTI', VIA DELL'UVA ITALIA, N. 3	5
5 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
1.1. Corpo A	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
2.1. Descrizione della zona	6
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	7
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	11
7.1. Pratiche edilizie	11
7.2. Situazione urbanistica	12
8. GIUDIZI DI CONFORMITA'	13
8.1. Conformità al pignoramento	13
8.2. Conformità urbanistica ed edilizia	13
8.3. Conformità catastale	14
9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)	14
9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano terzo	14
9.2. Consistenza	15
9.3. Dotazioni condominiali.....	16
9.4. Caratteristiche descrittive	16
9.5. Certificazione energetica	18
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
10.1. Criterio di stima	19
10.2. Fonti di informazione	20
10.3. Valutazione dei beni	20
10.4. Adeguamenti e correzioni della stima	20
10.5. Prezzo a base d'asta del lotto	21
ELENCO ALLEGATI	21



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Cultrera

Causa civile iscritta al n. 98/16 R.G.Es.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE**PREMESSA**

A seguito nomina dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Cultrera, avvenuta con decreto del 26.09.2016, il sottoscritto ing. Diego Li Calzi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. A1913 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento, veniva convocato per il giorno 12.10.2016. In tale data, dinanzi al Cancelliere, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito.

Nel medesimo verbale di giuramento del 12.10.2016, veniva descritto l'oggetto dell'incarico, fissando altresì il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per la trasmissione della presente relazione alle parti.

Dopo aver prestato il giuramento di rito lo scrivente provvedeva ad acquisire copia della documentazione contenuta nei fascicoli di causa, verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., consistenti nella certificazione notarile del 22.07.2016 a firma del Notaio Enrico Siracusano.

Dalla visione della documentazione agli atti, tuttavia, si precisa un'incongruenza: nella citata certificazione notarile si legge che il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED], per il diritto di superficie ed in regime di separazione dei beni, giusto atto di assegnazione a socio di [REDACTED] del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro. Orbene, si specifica che alla data di rogito del suddetto atto, il fabbricato era già stato realizzato dalla "[REDACTED] già titolare del diritto di superficie sul terreno ove attualmente sorge il fabbricato che ospita l'unità immobiliare esecutata, per effetto della Convenzione rep. N. 34845 del 17.01.1997 ai rogiti del medesimo Notaio Antonino Pecoraro.



Pertanto, con l'atto di assegnazione a socio di [REDACTED] del 14.06.2005, sarebbe stato corretto attribuire alla sig.ra [REDACTED] il diritto di "proprietà superficiaria", piuttosto che quello di "superficie".

A tal riguardo, si precisa che nella nota di trascrizione del suddetto atto di assegnazione a socio di [REDACTED] agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare (nn. 16984/11201 del 13.07.2005), viene indicato quale diritto reale oggetto del negozio traslativo proprio quello di "superficie".

Vale la pena, inoltre, precisare che l'atto di pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulta invece trascritto alla Conservatoria RR.II. di Agrigento (nn. 7897/6688 del 20.05.2016) e contro la sig.ra [REDACTED], per il diritto di "proprietà".

Nel proseguo del presente elaborato peritale, ferme restando le incongruenze sopra richiamate, lo scrivente indicherà quale diritto reale a favore dell'esecutata quello più corretto della "proprietà superficiaria".

Pare utile, per ogni più ampia valutazione da parte dell'III.mo G.E., allegare copia dell'atto di assegnazione a socio di [REDACTED] del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 e della relativa nota di trascrizione (All. 8).

Ciò precisato, nel seguito il sottoscritto ha esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto, compresi diversi accessi presso i Pubblici Uffici di interesse, nonché l'accesso fisico al bene avvenuto in data 12.12.2016, giusto verbale di sopralluogo in pari data redatto (All. 1).

In ultimo, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale che, al fine di garantire uniformità di stesura con la maggior parte delle perizie immobiliari, è stato sviluppato facendo riferimento all'impostazione dei capitoli previsti nel software gratuito scaricabile dal sito www.hestudio.com, adattandone e/o integrandone alcune parti per fornire più notizie possibili ai potenziali acquirenti. In ogni caso, nella redazione del presente elaborato peritale, si è fatto stretto riferimento alle disposizioni dell'III.mo G.E. di cui al verbale di giuramento ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

I beni oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, così come testualmente descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 06.05.2016 (trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.05.2016 ai nn. 7897/6688), sono costituiti dai seguenti immobili:

- 1) *Fabbricato, censito al Catasto fabbricati del Comune di Canicattì (AG), foglio 66, particella 905, sub. 10, piano 3, vani 6.5, sito in Canicattì (AG), contrada Cannarozzo, nella quota di 1/1.*



LOTTO UNICO - BENI IN CANICATTI', VIA DELL'UVA ITALIA, N. 3

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico**, formato dai beni oggetto della procedura esecutiva come di seguito identificati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1. Corpo A**

Proprietà superficaria¹ per la quota di 1000/1000 di appartamento posto a piano terzo, sito in Canicatti (AG), c.da Cannarozzo – oggi Via dell'Uva Italia n. 3, avente superficie commerciale di 132,00 mq.

- **Confini:** a nord-ovest e sud-est con area di pertinenza (corte comune a tutti i subb.) di cui alla medesima part.Illa 905 sub. 1; a nord-est in parte con vano scale comune (scala A comune ai subb. 56-7-8-9-10-11) di cui alla medesima part.Illa 905 sub. 23 ed in parte con appartamento di cui alla medesima part.Illa 905 sub. 9 (edificio A); a sud-ovest con appartamento di cui alla medesima part.Illa 905 sub. 19 (edificio B).
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. di Canicatti (AG), foglio **66**, particella **905** sub. **10**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **6,5 vani**, superficie catastale **133 mq (escluse aree scoperte 127 mq)**, rendita **€ 570,68**, indirizzo **c.da Cannarozzo snc, piano 3, interno 6, scala A, lotto A** - intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (superficie² per 1000/1000 in regime di separazione dei beni), **Comune di Canicatti**, C.F.: [REDACTED] (proprietà per l'area per 1000/1000) e [REDACTED] [REDACTED] (proprietà superficaria² per 1000/1000);
Si allegano visura storica aggiornata, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale (**All. 2**).
- **Ricostruzione catastale:** l'immobile, come sopra identificato, è stato generato giusta costituzione del 27.01.2004 n. 156.1/2004 in atti dal 27.01.2004. Esso rappresenta una unità immobiliare del fabbricato realizzato sul terreno censito al foglio **66**, part.Illa **905**, ente urbano, della superficie di 2.962,00 mq, il quale deriva dalle part.Ille **47, 351, 353, 355, 356, 371, 418, 420, 832, 835, 362 e 372** giusto tipo mappale del 18.11.2003 n. 9072.1/2003 in atti dal 18.11.2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto della vendita, come sopra identificati, consistono in un appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo, di un fabbricato costruito alla fine degli anni '90, avente cinque elevazioni fuori terra, sito a Canicatti, c.da Cannarozzo – oggi Via dell'Uva Italia, n. 3. Detto fabbricato, libero su tutti i lati, risulta edificato all'interno di un lotto (lotto 9) ad uso esclusivo dello stesso, determinando un'area esterna di pertinenza dello

¹ nel titolo di provenienza (atto di assegnazione a socio di [REDACTED] del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro) il diritto indicato è quello di "superficie"; a tal riguardo, si veda quanto illustrato in premessa (pagg. 3 e 4 della presente relazione). ² dati provenienti dalla visura catastale; si veda quanto illustrato in premessa (pagg. 3 e 4 della presente relazione).



stabile che risulta solo in parte recintata in corrispondenza della zona retrostante posta sul lato sud-est, ove una porzione dell'area risulta pavimentata in conglomerato bituminoso, mentre sul lato nord-ovest la porzione di area esterna comune prospiciente il fabbricato coincide, di fatto, con la via dell'Uva Italia.

Più in particolare, il suddetto fabbricato è costituito da due corpi adiacenti tra loro (edifici A e B) dei quali il corpo A è quello che ospita l'unità immobiliare in parola. L'appartamento residenziale al piano terzo è composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, corridoio-disimpegno, w.c., doppio servizio, ripostiglio e n. 3 camere da letto, oltre a balconi-terrazze presenti sui lati nord-ovest e sud-est del fabbricato.

Per maggiori dettagli sulla descrizione si veda il capitolo 9.

2.1. Descrizione della zona

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in una zona periferica di espansione, a carattere residenziale e commerciale, posta ad ovest del centro abitato di Canicattì, a traffico limitato nella zona immediatamente vicina al fabbricato e, invece, notevolmente più sostenuto nella vicina S.S. 122, dotata solo parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (manca la rete idrica, mentre quella di illuminazione pubblica risulta solo parziale); inoltre, la viabilità (via dell'Uva Italia) risulta solo parzialmente rifinita in asfalto.

Nella figura riportata nella pagina seguente (*fig. 1*) viene meglio identificata la posizione della zona in esame all'interno del centro abitato, nonché quella dell'immobile all'interno della zona stessa, mentre nella sottostante tabella vengono riportate le principali caratteristiche della zona cui si trova l'immobile oggetto della vendita, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti di maggiore rilevanza, per ciascuno dei quali vengono stimati i relativi livelli qualitativi con scala di valutazione da 1 a 10.

Caratteristiche di zona:

Caratteristiche	Descrizione	Livello qualitativo
Tipologia della zona	<i>Periferica di espansione, residenziale e commerciale, posta a ovest del centro abitato.</i>	★★★★★★★☆☆ buono
Traffico e parcheggi	<i>Traffico limitato sulla via dell'Uva Italia; sostenuto sulla S.S. 122. Parcheggi ampiamente disponibili.</i>	★★★★★★★☆☆ sopra la media
Servizi	<i>La zona è provvista solo parzialmente di opere di urbanizzazione primaria (manca rete idrica e, parzialmente, quella di illuminazione pubblica); nelle immediate vicinanze si trova l'Ospedale Civile Barone Lombardo, nonché negozi ed attività commerciali di vario genere.</i>	★★★★★☆☆☆☆ sotto la media
Collegamenti	<i>Praticamente attiguo alla S.S. 122 (di collegamento con la S.S. 640 AG-CL); la viabilità prossima allo stabile risulta in parte priva della finitura in asfalto, ma comunque accessibile con mezzi meccanici.</i>	★★★★★★★☆☆ nella media
Immagine del quartiere	-	★★★★★★★☆☆ nella media





Fig. 1 – zona di ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo (12.12.2016) i beni oggetto della vendita risultavano occupati direttamente dalla debitrice ed abitati dal nucleo familiare della stessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico:** nessuna



- **Altre limitazioni d'uso:** Convenzione rep. n. 34845 del 17.01.1997 (Notaio Antonino Pecoraro), trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.02.1997 ai nn. 2898/2604 e successivo atto aggiuntivo di identificazione catastale rep. n. 51573 del 27.09.2001 (Notaio Antonino Pecoraro), trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.10.2001 ai nn. 18054/16075, entrambe stipulate tra il Comune di Canicattì e la Società “**[REDACTED]**”, con sede in Canicattì, con la quale il Comune di Canicattì, “con effetti giuridici da quando ne avrà acquistato la proprietà”, cedeva alla **[REDACTED]** il diritto di superficie “ad aedificandum” per la quota di 1000/1000 sulle aree distinte al foglio 66, part.IIe 418, 420, 353, 372, 368, 47 (facenti parte del lotto 9 su cui è stato edificato il fabbricato che ospita l' unità immobiliare oggetto della vendita), 356, 351 (facenti parte del lotto 10), 371, 362, 355 (facenti parte del lotto 11). La durata della costituzione del diritto di superficie veniva fissata in anni 99 a partire dalla data del decreto di espropriazione (10.03.2003), eventualmente rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore ad anni 99 a condizione ed in conformità a quanto stabilito nella convenzione stessa.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

➤ **Iscrizioni:**

1) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto del 02.07.1999, ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, numero di repertorio 43627);

iscritta: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07.07.1999 ai nn. 11355 R.G. e 1107 R.P.; **a favore di:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena, C.F.: 00884060526; **contro:** “**[REDACTED]**”, con sede a **[REDACTED]**;

somma ipoteca: Lire 10.646.000.000,00 (Euro 5.498.200,15); **somma capitale:** Lire 5.323.000.000,00 (Euro 2.749.100,07); **durata:** 20 anni **riferita:** limitatamente al terreno censito al foglio 66, part.IIe 47, 353, 368, 372, 418, 420, 351, 356, 355, 362 e 371 per la quota di 1/1 sul diritto di superficie.

annotazioni: frazionamento in quota in data 01.04.2005 ai nn. 7086/480 (atto rep. n. 63172 del 17.12.2004 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro), limitatamente ai beni oggetto della vendita.

Si precisa che a seguito di tale frazionamento in quota, in seno all'atto di assegnazione a socio di coop. edilizia del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.07.2005 ai nn. 16984/11201, la debitrice si accollava una quota del mutuo avente somma ipoteca di Euro 140.979,50 e somma capitale di Euro 70.489,75, riferita al bene oggetto della vendita unitamente ad un'ulteriore unità immobiliare (non compresa nell'atto di pignoramento) censita al foglio 66, part.IIa 905, sub. 4.



2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (decreto del 18.01.2014 a firma del Tribunale di Agrigento, numero di repertorio 43/2014);

iscritta: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15.02.2016 ai nn. 2224 R.G. e 172 R.P.; **a favore di:** [REDACTED]

[REDACTED] in amministrazione straordinaria, con sede in [REDACTED]

[REDACTED] **contro:** [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] **somma ipoteca:** Euro 12.000,00; **somma capitale:** Euro 9.662,35;

riferita: esclusivamente ai beni oggetto della vendita per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà².

➤ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

1) Verbale di pignoramento immobiliare (atto giudiziario del 06.05.2016 a firma del Tribunale di Agrigento, numero di repertorio 1157/2016);

trascritto: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.05.2016 ai nn. 7897 R.G. e 6688 R.P.;

a favore di: [REDACTED]

[REDACTED] **contro:** [REDACTED]

[REDACTED]; **annotazioni:** nessuna; **riferito:** esclusivamente ai beni oggetto della

vendita per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà³.

➤ **Difformità urbanistico-edilize:** è stata effettuata, senza comunicazione di inizio lavori, l'apertura di una porta interna di collegamento tra il vano soggiorno e quello adibito a cucina-pranzo; costo della regolarizzazione quantificato forfettariamente in € 1.300,00, il quale sarà detratto dal valore di stima nella determinazione del prezzo a base d'asta. Per maggiori dettagli si veda il paragrafo 8.2.

➤ **Difformità catastali:** nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

➤ **Spese fisse annue di gestione e manutenzione dell'immobile:** circa € 500,00

➤ **Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:** circa € 0,00

➤ **Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** € 0,00

² nel titolo di provenienza (atto di assegnazione a socio di [REDACTED] del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro) il diritto indicato è quello di "superficie"; a tal riguardo, si veda quanto illustrato in premessa (pagg. 3 e 4 della presente relazione).



- **Pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:** nessuno
- **Accertamento esistenza di censo, livello o uso civico:** dagli atti non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.
- **Ulteriori avvertenze:** ad oggi il condominio risulta amministrato in economia da uno dei condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, gli immobili oggetto della vendita risultano intestati a [REDACTED] (superficie³ per 1000/1000 in regime di separazione dei beni), Comune di Canicatti, C.F. [REDACTED] (proprietà per l'area per 1000/1000) e [REDACTED] (proprietà superficaria⁴ per 1000/1000), così come si evince dalla seguente cronistoria.

- ✓ Con Convenzione rep. n. 34845 del 17.01.1997, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.02.1997 ai nn. 2898/2604 e successivo atto aggiuntivo di identificazione catastale rep. n. 51573 del 27.09.2001, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.10.2001 ai nn. 18054/16075, il Comune di Canicatti, con effetti giuridici da quando ne avrà acquisito la proprietà, cedeva alla Società [REDACTED] il diritto di superficie “ad aedificandum” per la quota di 1000/1000 sulle aree distinte al foglio 66, part.lla 418, 420, 353, 372, 368, 47 (facenti parte del lotto 9 su cui è stato edificato il fabbricato che ospita l' unità immobiliare oggetto della vendita), 356, 351 (facenti parte del lotto 10), 371, 362, 355 (facenti parte del lotto 11), il tutto per una superficie complessiva di 6.117,00 mq.
- ✓ Con Determinazione Dirigenziale n. 469 del 10.03.2003 avente ad oggetto “*espropriazione definitiva degli immobili occorrenti per la costruzione di n. 39 alloggi sociali della [REDACTED] Lotti L9, L10 ed L11 del PEEP in c/da Cannarozzo*”, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.05.2003 ai nn. 10011/8823, il Comune di Canicatti disponeva l'esproprio definitivo degli immobili distinti al foglio 66, part.lla 371 (precedente proprietario da oltre il ventennio: [REDACTED]), part.lla 362, 832 (ex 368/a) e 835 (ex 469/b) (precedenti proprietari da oltre il ventennio: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a Canicatti il [REDACTED] part.lla 355, 356 e 372 (precedente proprietario da oltre il ventennio: [REDACTED] [REDACTED] part.lla 351 e 353 (precedente proprietario da oltre il ventennio: [REDACTED] nata a [REDACTED]), part.lla 420 e 418 (precedenti proprietari da oltre il ventennio: [REDACTED]), e

³ si veda quanto illustrato in premessa (pagg. 3 e 4 della presente relazione).



part.IIa 47 (precedenti proprietari da oltre il ventennio: [REDACTED])

- [REDACTED];
- ✓ Con concessione edilizia n. 30 del 11.04.1997 e successive varianti n. 93/1998 e n. 99/2003, la [REDACTED] “[REDACTED]” costruiva, all’interno del lotto di terreno distinto al foglio 66, part.IIe 418, 420, 353, 372, 368, 47 (facenti parte del lotto 9 su cui è stato edificato il fabbricato che ospita l’unità immobiliare oggetto della vendita), nonché part.IIe 356, 351 (facenti parte del lotto 10 che esula dalla presente procedura esecutiva), e part.IIe 371, 362, 355 (facenti parte del lotto 11 che esula dalla presente procedura esecutiva), un complesso edilizio costituito da n. 39 alloggi sociali ai sensi dell’art. 1 della L.R. n. 79/75 e s.m.i..
 - ✓ Con atto di assegnazione a socio [REDACTED] del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, trascritto all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.07.2005 ai nn. 16984/11201, l’unità immobiliare oggetto della vendita (foglio 66, part.IIa 905, sub. 10) – unitamente ad altra unità immobiliare (foglio 66, part.IIa 905, sub. 4) che invece esula dalla presente procedura esecutiva – facente parte del predetto complesso edilizio, veniva assegnata dalla Società “[REDACTED]” (precedente proprietario) alla sig.ra [REDACTED], C.F.: C.F.: [REDACTED] (attuale proprietaria superficaria⁴) che acquistava per 1000/1000 sul diritto di proprietà superficaria⁵, in regime di separazione dei beni. Con tale atto, inoltre, la predetta sig.ra [REDACTED] si accollava a sé, in regolazione della somma pattuita, una quota di mutuo frazionato (giusto atto di frazionamento in quota rep. 63172 del 17.12.2004 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro) – mutuo precedentemente concesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. alla Società “[REDACTED]” – per un importo di Euro 70.489,75 (somma capitale), corrispondente ad un montante ipotecario di Euro 140.979,50.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie

A seguito di apposita richiesta, il sottoscritto ha effettuato delle visite presso l’Ufficio Tecnico del comune di Canicattì, al fine di esaminare tutte le pratiche edilizie relative all’immobile in oggetto. In particolare, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie (**AlI. 4**):

- 1) P.E. n. 253 del 1996, contenente la Concessione Edilizia n. 30 del 11.04.1997 intestata alla

⁴ In realtà, nel citato atto di assegnazione a socio di [REDACTED] del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro (che rappresenta il titolo di provenienza) il diritto indicato è quello di “superficie”; a tal riguardo, si veda quanto illustrato in premessa (pagg. 3 e 4 della presente relazione).



- _____ relativa alla costruzione di n. 39 alloggi sociali ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 79/75 e s.m.i., all'interno del P.E.E.P. lotti n. 9, 10 e 11;
- 2) P.E. n. 124 del 1998, contenente la Concessione Edilizia n. 93 del 20.11.1998 (in variante alla C.E. n. 30/97) intestata alla _____ relativa alla trasformazione del piano terra da box a portico;
- 3) P.E. n. 155 del 2003, contenente la Concessione Edilizia n. 99 del 23.10.2003 (_____) intestata alla _____ relativa a modifiche distributive interne e realizzazione di luci nel torrino scala.

Si precisa che all'interno delle citate pratiche edilizie, oltre ai suddetti titoli abilitativi, non sono state rinvenute eventuali comunicazioni di inizio lavori e/o autorizzazioni successive; non è stato altresì rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità, né tantomeno risulta presentata alcuna richiesta in merito, così come si evince anche dalla nota prot. 51735 del 05.12.2016 del Comune di Canicattì (**All. 5**). E' stata, invece, rinvenuta la nota prot. n. 8902 del 22.12.2003, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, con la quale veniva restituita vistata per l'avvenuto deposito, ai sensi dell'art. 7 della Legge 05.11.1971 n. 1086, copia del certificato di collaudo per i lavori di costruzione dei fabbricati di cui alle citate concessioni edilizie.

Inoltre, come si evince dalla nota prot. n. 3245 del 26.01.2017 (**All. 5**) da parte della P.O. n. 4 - Direzione III del Comune di Canicattì, veniva chiarito che con riferimento all'esproprio per pubblica utilità di cui alla Determina Dirigenziale n. 469 del 10.03.2003, alcuni soci della _____ non hanno effettuato i pagamenti relativi all'indennità di espropriazione, così come richiesto dall'Avvocatura Comunale in seguito a diffida, e che, nello specifico, la ditta _____ (debitrice esecutata nella presente procedura) deve ad oggi la somma di € 925,01 oltre interessi.

7.2. Situazione urbanistica

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto ricade in zona "**C3.2**" – **Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993** della variante generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Canicattì, così come adeguato alle norme del Decreto A.R.T.A. n. 259 del 15.03.2006; gli interventi consentiti ed i parametri urbanistici sono fissati **all'art. 25 delle norme tecniche di attuazione** del citato P.R.G., le quali risultano disponibili e consultabili dal sito internet <http://www.comune.canicatti.ag.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/124>. Per maggior chiarezza, nel proseguo viene riportato testualmente uno stralcio del predetto art. 25.

Art. 25 – Zone C3

Sono così classificate le aree già destinate o da destinare specificatamente alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

In relazione alla loro caratteristiche, con riferimento alla pianificazione pregressa, le zone C3 sono distinte in:

- *zone C3.1 Ambiti già vincolati per edilizia residenziale pubblica all'interno dei Piani di lottizzazione approvati;*
- *zone C3.2 Aree ricadenti nel Piano per l'edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A.*



16.12.1993:

- zone C3.3 Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito delle zone C3.1 si applicano gli indici e parametri specificati nel secondo comma del precedente art. 23 per le zone C1; in tali zone l'edificazione avverrà attraverso programmi costruttivi per i quali non viene prefissata l'estensione minima.

Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsioni del PEEP approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.

Le previsioni della Variante generale per le zone C3.3 infine si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;*
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;*
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;*
- d) rapporto di copertura non superiore al 50%;*
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;*
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1. Conformità al pignoramento

A seguito dell'accesso fisico al bene, avvenuto in occasione del sopralluogo del 12.12.2016, nonché dalla visione della documentazione agli atti e di quella acquisita dallo scrivente durante le operazioni peritali, si può accertare che la descrizione fornita nel pignoramento (vedi pag. 4), con particolare riferimento agli identificativi catastali, risulta esatta ed idonea all'univoca individuazione dei beni.

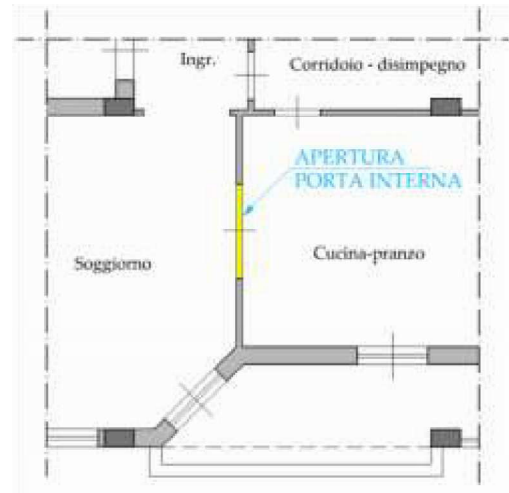
Si evidenzia, tuttavia, che l'atto di pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulta trascritto alla Conservatoria RR.II. di Agrigento (nn. 7897/6688 del 20.05.2016) contro l'esecutata sig.ra [REDACTED], per il diritto di "proprietà", mentre nella nota di trascrizione del titolo di provenienza (atto di assegnazione a socio di [REDACTED] del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965) presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 16984/11201 del 13.07.2005, viene indicato quale diritto reale oggetto del negozio traslativo quello di "superficie". Per ulteriori dettagli si rimanda alle pagg. 3 e 4 della presente relazione.



8.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Alla data del sopralluogo esperito dallo scrivente (12.12.2016), rispetto agli elaborati grafici allegati alle Concessioni edilizie sopra citate, non sono state riscontrate difformità significative, ad eccezione dell'apertura di una porta interna di collegamento tra il vano soggiorno ed il vano adibito a cucina-pranzo (vedi fig. accanto).

La regolarizzazione di tale difformità può avvenire mediante comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 3, comma 2 lett. a) e comma 3 della L.R. 10.08.2016 n. 16 (recepimento in Sicilia del D.P.R. n. 380/2001), previo pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista dall'art. 3, comma 5 della citata L.R. n.16/16; il tutto, con una spesa complessiva che viene valutata forfettariamente in € **1.300,00**. Infine, si evidenzia che per le unità immobiliari di che trattasi non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità e/o abitabilità.



8.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo esperito dallo scrivente (12.12.2016), non sono state riscontrate difformità significative sotto il profilo catastale; infatti, la difformità legata all'apertura della porta interna, già evidenziata ai fini urbanistico-edilizi e risultante anche sulla planimetria catastale, ai fini catastali può essere considerata una lieve difformità (non determina variazioni di rendita) e quindi tale da non necessitare l'aggiornamento della planimetria catastale, come chiarito dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate.

9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)

9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano terzo

Proprietà superficaria⁵ per la quota di 1000/1000 (per un periodo di anni 99, di cui 14 già trascorsi) di appartamento posto a piano terzo, sito in Canicatti (AG), c.da Cannarozzo – oggi Via dell'Uva Italia n. 3.

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo di un fabbricato costituito da due corpi adiacenti tra loro (edifici A e B, entrambi facenti parte del lotto 9), dei quali il corpo A è quello che ospita l'unità immobiliare in parola. Detto fabbricato, costruito alla fine degli anni '90 ed avente cinque elevazioni fuori terra, risulta caratterizzato planimetricamente da una forma rettangolare ed è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. e finiture generali esterne di sufficiente qualità (**All. 3, foto 1**). Complessivamente, il suo stato

⁵ nel titolo di provenienza (atto di assegnazione a socio di ██████████ del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro) il diritto indicato è quello di "superficie"; a tal riguardo, si veda quanto illustrato in premessa (pagg. 3 e 4 della presente relazione).



di conservazione può ritenersi sufficiente, mentre per quanto riguarda la statica, alla data del sopralluogo esperito, non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere.

Il fabbricato, libero su tutti i lati, è edificato all'interno di un lotto ad uso esclusivo dello stesso (lotto 9), determinando un'area esterna comune di pertinenza dello stabile che risulta solo in parte recintata in corrispondenza della zona retrostante posta sul lato sud-est, ove una porzione dell'area risulta pavimentata in conglomerato bituminoso, mentre sul lato nord-ovest la porzione di area esterna comune prospiciente il fabbricato coincide, di fatto, con la via dell'Uva Italia.

Tornando all'appartamento oggetto della vendita, la descrizione che segue farà costante riferimento alla documentazione fotografica (**All. 3**) prodotta dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 12.12.2016, la quale risulta preceduta da una pianta, anch'essa prodotta dallo scrivente, nella quale sono riportati i diversi punti di vista fotografici al fine di agevolarne la visione e consentire la corretta e completa valutazione dell'appartamento.

Entrando dalla porta di ingresso (scala edificio A), si accede direttamente ad un piccolo ingresso dal quale sul lato destro, quasi senza soluzione di continuità, si può accedere ad un ampio vano adibito a soggiorno (**All. 3, foto 2**) dotato di una finestra e di un'ulteriore porta-finestra che consente l'accesso al balcone-terrazzo presente sul lato nord-ovest del fabbricato; detto vano soggiorno risulta direttamente collegato, attraverso un'ampia porta scorrevole, al vano adibito a cucina-pranzo (**All. 3, foto 3**), anch'esso dotato di porta-finestra per l'accesso al medesimo balcone-terrazzo.

Inoltre, il vano cucina-pranzo è dotato di una ulteriore porta interna che consente di accedere al corridoio-disimpegno di collegamento con tutti gli altri ambienti (**All. 3, foto 4**), il quale risulta altresì collegato direttamente al piccolo vano ingresso; dal citato corridoio-disimpegno è possibile accedere a tutti gli altri ambienti dell'appartamento e precisamente a:

- un vano adibito a w.c. (**All. 3, foto 6**), avente pareti regolarmente rivestite con piastrelle in ceramica ed attrezzato con sanitari ordinari, compresa vasca da bagno, oltre accessori di finitura; detto vano risulta dotato di una finestra che si affaccia sul lato sud-est del fabbricato;
- un vano adibito a doppio servizio (**All. 3, foto 7**), anch'esso avente pareti regolarmente rivestite con piastrelle in ceramica ed attrezzato con sanitari ordinari, compreso piatto doccia, oltre accessori di finitura; detto vano risulta dotato di porta-finestra dalla quale può accedersi ad un piccolo balconeterrazzo posto sul lato sud-est del fabbricato;
- n. 3 vani adibiti a camera da letto, dei quali quelli posti sul lato sud-est (**All. 3, foto 5 e 10**) caratterizzati dalla presenza di porte-finestre protette all'esterno con ringhiere a petto collocate a filo di prospetto, mentre quella posta sul lato nord-ovest (**All. 3, foto 8**), dotata di porta-finestra che consente l'accesso al balcone-terrazzo già accessibile dai vani soggiorno e cucina-pranzo ; - un piccolo vano adibito a ripostiglio (**All. 3, foto 9**), delle dimensioni di circa 2,05 x 1,25 metri.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza interna di 2,75 metri.



9.2. Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale (intesa come somma di superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate) ed il cui procedimento fa capo al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Ciò premesso, l'appartamento di che trattasi sviluppa una superficie commerciale pari a **132,00 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente (sup. commerciale)
Vani principali e accessori diretti	Sup. lorda	126,62 mq	1	126,62 mq
Superfici di ornamento (balconi e terrazze)	Sup. lorda	18,23 mq	0,30	5,47 mq
				132,00 mq *

* arrotondato al metro quadrato secondo D.P.R. 138/98

Ai fini della valutazione di tale superficie secondo i criteri sopra richiamati, è stato fatto riferimento alla pianta redatta dallo scrivente (**All. 6**) sulla base del rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo esperito, nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti.

9.3. Dotazioni condominiali

Il fabbricato è dotato di un'area esterna di pertinenza (corte comune a tutte le unità immobiliari), che risulta solo in parte recintata in corrispondenza della zona retrostante posta sul lato sud-est, ove una porzione dell'area risulta pavimentata in conglomerato bituminoso e caratterizzata dalla presenza delle vasche di accumulo interrate della rete idrica; la porzione di tale area esterna comune posta sul lato nord-ovest, invece, risulta non delimitata e, di fatto, coincide con la via dell'Uva Italia.

Il fabbricato è altresì dotato di scale condominiali per l'accesso alle diverse unità immobiliari, alle quali si accede direttamente dalla predetta via dell'Uva Italia, tramite portone di ingresso in alluminio e vetro (nello specifico, la scala che consente l'accesso all'appartamento in oggetto è la scala dell'edificio A); detta scala (sub. 23), unitamente all'impianto di ascensore funzionante, ad un portico adiacente l'ingresso esterno, ad un locale macchine e ad un'ulteriore vano di sgombero, costituisce la dotazione condominiale comune a tutte le unità immobiliari di cui ai subb. 5-6-7-8-9-10-11. La scala, infine, risulta rifinita con pedate e alzate in marmo, mentre i muri risultano regolarmente intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile.



9.4. Caratteristiche descrittive

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le principali caratteristiche dell'appartamento residenziale in oggetto, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti qualitativi generali dello stesso, nonché delle varie componenti strutturali (estese all'intero corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare), edilizie/costruttive ed impiantistiche, per ciascuna delle quali vengono stimate le relative condizioni con scala di valutazione da 1 a 10.

Requisiti qualitativi generali:

Componenti	Descrizione	Livello qualitativo
Esposizione	<i>Nord-Ovest e Sud-Est</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Luminosità	<i>Appartamento esposto su due lati; tutti gli ambienti interni, escluso il solo ripostiglio, sono dotati di finestre.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ buono
Accessibilità	<i>Dalla via dell'Uva Italia, che di fatto coincide con la porzione nord-ovest dell'area esterna di pertinenza, si accede attraverso un portone in alluminio (scala A) all'interno del fabbricato.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Distribuzione interna	<i>Accesso su piccolo ingresso di collegamento diretto con zona giorno; mediante un corridoio-disimpegno si può accedere a tutti gli ulteriori ambienti.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Livello di piano	<i>L'appartamento si sviluppa al piano terzo.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ buono
Altezza di piano	<i>Pari a 2,75 m; leggermente superiore al valore minimo richiesto per la destinazione d'uso.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Stato di manutenzione generale del fabbricato	<i>Fabbricato in c.a. costruito alla fine degli anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Stato di manutenzione generale appartamento	<i>Internamente rifinito con materiali e componenti di buona qualità.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ buono

Strutture:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti verticali	<i>Intelaiata in cemento armato – fine anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Solai	<i>In latero-cemento – fine anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Balconi	<i>In latero-cemento – fine anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Scale	<i>A rampe parallele in cemento armato – fine anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media



Copertura fabbricato

Con falde inclinate – fine anni 90'

nella media

Componenti edilizie e costruttive:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Porte di ingresso	<i>Portoncino blindato ad anta singola</i>	 buono
Infissi esterni	<i>A battente in alluminio anodizzato e vetro-camera; protezione con tapparelle avvolgibili in plastica</i>	 sopra la media
Infissi interni	<i>In legno tamburato a battente, oltre a porta scorrevole tra soggiorno e cucina-pranzo</i>	 buono
Pareti esterne	<i>In muratura con blocchi di laterizio isolante; finitura esterna con intonaco Li Vigni</i>	 sopra la media
Tramezature interne	<i>In muratura con laterizi forati</i>	 nella media
Intonaci e finiture interne	<i>Intonaco civile per interni avente ultimo strato in gesso scagliola e tinteggiatura finale</i>	 nella media
Rivestimenti	<i>Sia il w.c. che il doppio servizio risultano rivestiti con piastrelle di ceramica; rivestita anche la parete della cucina attrezzata con i relativi arredi</i>	 nella media
Pavimentazioni interne	<i>Pavimentazione in mattoni di ceramica; le due camere da letto più grandi risultano pavimentate in parquet</i>	 buono
Pavimentazioni esterne	<i>Balconi e terrazza risultano pavimentati con elementi in gres ceramico per esterni.</i>	 nella media



Impianti:

Tipologia	Descrizione	Conformità	Condizioni
Ascensore	<i>Presente e funzionante</i>	conforme	★★★★★★★★★★ <i>sopra la media</i>
Elettrico	<i>Sottotraccia con tensione 220 V</i>	conforme	★★★★★★★★★★ <i>nella media</i>
Idrico	<i>Non allacciato a rete comunale; vasca di accumulo presente all'interno dell'area esterna di pertinenza (a servizio di n. 2 appartamenti) che viene periodicamente riempita a mezzo autobotti private.</i>	non conforme	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>mediocre</i>
Fognario	<i>Allacciato alle reti comunali</i>	conformità da verificare	★★★★★★★★★★ <i>nella media</i>
Igienico-sanitario	<i>Sia il w.c. che il doppio servizio risultano arredati con sanitari ordinari (presenza di piatto doccia nel d.s. e vasca da bagno nel w.c.); ACS da caldaia a gas esterna</i>	conforme	★★★★★★★★★★ <i>sopra la media</i>
Termico	<i>Autonomo con caldaia a gas esterna ed elementi radianti a parete</i>	conformità da verificare	★★★★★★★★★★ <i>nella media</i>
Citofono	<i>Tipo audio</i>	conforme	★★★★★★★★★★ <i>nella media</i>
Climatizzazione	<i>Sporadica presenza di condizionatori su alcuni ambienti (cucina-pranzo e letto)</i>	-	★★★★★★★★★★ <i>sotto la media</i>

9.5. Certificazione energetica

L'unità immobiliare risulta priva di attestato di certificazione e/o prestazione energetica. Pertanto, in ossequio al mandato ricevuto ed essendo regolarmente iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Siciliana, il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica **(All. 7)** per l'immobile in oggetto, provvedendo contestualmente a trasmetterne copia al Catasto Energetico dei Fabbricati, con il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE.

In particolare, dalla redazione del suddetto APE, è emerso che l'appartamento in oggetto risulta essere di **classe**

D, con **EPgl** (indice di prestazione energetica globale) pari a **88,1 kWh/mq anno**.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criterio di stima

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto degli immobili pignorati è quello corrente di mercato. Infatti, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile prezzo che il bene realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): un procedimento è diretto (o sintetico comparativo) basato sulla comparazione, l'altro indiretto (o analitico), utilizzato in assenza di una o più delle condizioni necessarie all'uso del metodo diretto. In merito al reperimento ed utilizzazione dei dati primari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare.

Nel caso in specie, non si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo analitico (per capitalizzazione dei redditi), in quanto tale metodo risulta fortemente influenzato sia dalla determinazione delle spese in detrazione per il calcolo del reddito netto, sia soprattutto dalla difficoltà nel calcolo del saggio di capitalizzazione che, in molti casi, vanifica l'utilità del metodo stesso. Infatti, le stime per capitalizzazione dei redditi possono talvolta risultare estremamente aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore di mercato.

Dunque, il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima, è il metodo sintetico-comparativo ove, per comparazione con immobili che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, si determina il valore commerciale dell'immobile, in funzione di un parametro (nel nostro caso i metri quadrati di superficie commerciale).

Va precisato che la scelta di tale criterio di stima risulta altresì giustificato dalla sussistenza, nel caso in specie, di una serie di condizioni di fondamentale importanza per la corretta applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo, ossia:

- vi è disponibilità di dati relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è stata accerta attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi);
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono molto recenti, vale a dire sono riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;
- si è in una situazione di ordinarietà, cioè l'immobile oggetto della stima e quelli assunti per la comparazione risultano non influenzati da particolari e/o eccezionali condizioni;



- il parametro tecnico utilizzato nella stima è uniforme sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

10.2. Fonti di informazione

Indagini presso agenzie immobiliari, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari locali.

10.3. Valutazione dei beni

A partire dalle suddette indagini di mercato ed in considerazione di tutte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, della distribuzione interna, delle caratteristiche costruttive generali e del suo stato di conservazione e manutenzione, fatte le necessarie considerazioni con particolare riferimento all'attuale andamento generale del mercato immobiliare per immobili simili nel Comune di Canicattì e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, tutto ciò considerato si è appurato che il valore medio di mercato di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, per ogni mq. di superficie commerciale, risulta pari a **800,00 €/mq.**

La superficie commerciale complessiva (vedi paragrafo 9.2) è di **132,00 mq.**

Pertanto si avrà: 132,00 mq x 800,00 €/mq = **€ 105.600,00** che rappresenta il valore di mercato dei beni nello stato di fatto in cui si trovano.

Nel caso in specie, come già evidenziato, il diritto reale di godimento dei beni eseguiti da parte della debitrice è quello della proprietà superficaria⁶, per una durata di anni 99 (eventualmente rinnovabile secondo le modalità fissate nella Convenzione rep. n. 34845 del 17.01.1997) di cui 14 già trascorsi. Pertanto, per una corretta stima dei beni, al valore di mercato sopra riportato, occorre decurtare il valore del "riscatto" della quota parte dell'area PEEP, al fine di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 della Legge 448/98 e s.m.i.. A riguardo, considerata la totale mancanza di Regolamenti e/o Atti deliberativi da parte del Comune di Canicattì relativi alle modalità di tale riscatto, lo scrivente ha valutato detto valore sulla base delle indicazioni riportate nel medesimo art. 31, comma 48 della citata Legge 448/98 e s.m.i., determinando forfettariamente un corrispettivo pari ad € 2.500,00.

In definitiva, le considerazioni sopra riportate conducono ad una stima di **€ 103.100,00** che rappresenta il valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

⁶ nel titolo di provenienza (atto di assegnazione a socio di [redacted] del 14.06.2005 rep. n. 65013/20965 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro) il diritto indicato è quello di "superficie"; a tal riguardo, si veda quanto illustrato in premessa (pagg. 3 e 4 della presente relazione).



10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante *misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*,



al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di **€ 17.690,01** così determinata:

- riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.310,00**;
- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: **€ 5.155,00**;
- riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: **€ 0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie (vedi § 8.2): **€ 1.300,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi § 8.3): **€ 0,00**;
- quota parte (spettante all'esecutata) dell'importo ancora oggi dovuto in favore del Comune di Canicattì con riferimento all'esproprio per pubblica utilità di cui alla Determina Dirigenziale n. n. 469 del 10.03.2003, pari a **925,01** (vedi § 7.1);

10.5. Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto in cui si trova, risulta pari ad € 85.409,99. Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad **€ 85.400,00 (Euro ottantacinquemilaquattrocento/00).**

ELENCO ALLEGATI

- All. 1** Verbale di sopralluogo del 12.12.2016
- All. 2** Visura, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale
- All. 3** Documentazione fotografica
- All. 4** Concessioni Edilizie agli atti del Comune di Canicattì
- All. 5** Note Comune di Canicattì
- All. 6** Pianta redatta dal C.T.U.
- All. 7** Attestato di Prestazione Energetica appartamento piano terzo
- All. 8** Atto di assegnazione a socio di coop. del 14.06.2005 rep. n. 65013 e relativa nota di trascrizione
- All. 9** Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti

Tanto doveva per il gradito incarico ricevuto, ringrazia l'III.ma S.V. per il compito affidatogli e rimane a disposizione per quanto altro a seguire.

Canicattì, 13 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Diego Li Calzi

