

Tribunale di Agrigento

Esecuzione Immobiliari

Rg n. 4 / 2022

Giudice: Matteo De Nes

Perizia di Stima CTU

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima degli immobili pignorati

Parti: BCC NPLS 2018-2 S.r.l.

Debitore: ---

Prossima Udienza: 5 Dic. 2023

Tecnico incaricato

Ing. Eugenio Agnello - iscritto al n. 1100 Albo Ordine Ingg. AG

Agrigento, 4 Dic. 2023

Premessa

Relazione CTU per la procedura Es. Imm. 4/2022 in carico al Giudice dott. Matteo De Nes.

Le parti:

- **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Tavarelli
- Debitore: ----- il cui legale di fiducia è l'Avv. Salvatore Di Miceli,

Il sottoscritto Ing. Eugenio Agnello con studio in Via Graceffo 2, Agrigento, iscritto all'Ordine Ingegneri Agrigento n. 1100, ph. +39 338 23 78 603, mail. agnelloe@gmail.com.

Premesso

- che con la PEC del 14 Ago. 2023 venivo nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe;
- che il 14 Ago. 2023 ha inviato la PEC con il quale dichiarava di accettare l'incarico;
- che in data 20 Sett. 2023 hanno avuto regolare svolgimento le operazioni peritali;

ciò premesso

il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria Relazione di consulenza tecnica. Il perito, con la presente, rassegna i risultati degli accertamenti compiuti, i dati di consistenza degli immobili, le loro caratteristiche, e le conclusioni alle quali è pervenuto.

INDICE

RELAZIONE DEL CTU	3
<i>Sezione A - Controlli preliminari</i>	3
<i>Quesito 1: Identificare i Diritti Reali ed i Beni Oggetto del Pignoramento.</i>	4
<i>Quesito 2: Elencare ed Individuare i Beni Componenti ciascun Lotto e Procedere alla Descrizione Materiale di ciascun Lotto.</i>	4
<i>Quesito 3: Identificazione Catastale del Bene Pignorato</i>	6
<i>Quesito 4 - Stato di Possesso del Bene</i>	6
<i>Quesito 5 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i>	6
<i>Quesito 6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i> ..	7
<i>Quesito 7: Formalità, vincoli, oneri</i>	8
<i>Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</i>	8
<i>Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	8
<i>Quesito 10: Verifica Regolarità Edilizio - Urbanistica, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;</i>	8
<i>Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	13
<i>Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.</i>	13

RELAZIONE DEL CTU

Di seguito la relazione del CTU rispondendo puntualmente al quesito del Giudice.

Sezione A - Controlli preliminari

Sono state compiute le verifiche riguardo la completezza della documentazione presentata dai creditori. Nel dettaglio è stata esaminata la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed è stata verificata anche la completezza della storie del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, e non si segnalano dati mancanti, inidonei o non conformi rispetto agli elementi acquisiti.

Il compendio pignorato rappresenta l'abitazione principale del debitore. E ciò è stato confermato dal certificato di residenza storico ed il certificato dello stato di famiglia ottenuto dal Comune di Canicatti.

Il custode giudiziario Avv. Calogero Orlando ha concordato la data del sopralluogo con il sottoscritto e con il legale di fiducia dell'esecutato l'Avv. Di Miceli. Le operazioni peritali hanno avuto inizio regolarmente il 20 Settembre 2023 presso l'abitazione oggetto del pignoramento al 1°

Piano di Viale della Vittoria 216, Canicatti (AG), alla presenza dell'esecutato, del Custode Giudiziario Avv. Calogero Orlando. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici dei beni. Di seguito l'identificazione dei beni.

Quesito 1: Identificare i Diritti Reali ed i Beni Oggetto del Pignoramento.

IDENTIFICAZIONE BENI

Il cespite immobiliare oggetto di causa risulta così identificato in catasto:

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cons.	Rendita
Appartamento Primo Piano Viale della Vittoria 216, Canicatti	54	1093	3	A/2 (abitazioni di tipo civile)	8,5 vani 188 mq	€ 636,53

Al fine della definizione dei lotti per la vendita, in ordine all'appetibilità sul mercato, è stata valutata la possibilità di formare un **UNICO LOTTO** poiché trattasi di un solo appartamento.

QUOTA E DIRITTO DI POSSESSO

I beni sono intestati a ----- nato il ----- in ----- , cf: ----- . Avente l'intera **Proprietà** per la quota 1/1.

Quesito 2: Elencare ed Individuare i Beni Componenti ciascun Lotto e Procedere alla Descrizione Materiale di ciascun Lotto.

L'unità immobiliare si trova al 1° Piano di Viale della Vittoria 216, Canicatti (AG).

Coordinate geografiche 37.35191601410152, 13.839511424832823

Maps: <https://maps.app.goo.gl/ztrMEe4rNiXWxqPG6>



L'unità immobiliare è costituita da un appartamento e quindi sarà formato un unico Lotto in questa perizia e sarà compiuta un'unica stima.

L'appartamento in questione si trova al 1° Piano. L'accesso avviene da un ingresso condominiale e fa parte di un edificio che si sviluppa su: un Piano Terra, 3 piani in elevazione ed un piano mansarda.

L'edificio è stato costruito nel 1974 con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Canicattì. Nel corso degli anni non sono state operate modifiche sostanziali che hanno richiesto la necessità di ottenere concessioni di variante più avanti elencate.

L'area circostante è densamente popolata e la destinazione d'uso è soprattutto residenziale con la presenza di numerose attività commerciali ai piani terrani.

La posizione del bene, nonostante da considerarsi periferica rispetto al centro storico della città, si trova in uno dei principali assi viari di Canicattì. L'unità immobiliare si trova prossima a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della città.

La zona è di tipo signorile e fa parte di un'area a vocazione residenziale.

Le strutture di servizio pubblico (chiese, supermercati, ecc.) sono localizzate nel comprensorio abitato ma possono essere raggiunti con l'automobile. Le scuole medie e gli uffici pubblici sono ubicati in città e possono essere facilmente raggiunti con pochi minuti di automobile o a piedi.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'area. Strutture portanti con telaio tridimensionale in cemento armato in opera con travi e pilastri. I solai sono gettati in opera con travi di ferro e riempimento con elementi in laterizio. Sono presenti corpi in aggetto quali balconi.

La qualità delle finiture sono di un capitolato di edifici di qualità buona sia per la parte edile che impiantistica. Lo stato di manutenzione si rileva ottimo anche per via di una recente ed appena ultimata ristrutturazione all'interno dell'appartamento.

Corrispondenza fra Stato di Fatto, Catasto e Concessione Edilizia.

È stata acquisita la planimetria catastale e quella del progetto della Concessione Edilizia. Le dimensioni dei locali sono state verificate e risultano coincidere in buona misura con quelle indicate nelle visure catastali, tuttavia sono presenti degli abusi più avanti descritti.

Inoltre nella planimetria catastale manca l'ampia terrazza posta a Nord e l'indirizzo, nella visura catastale del bene, non è corretto e dovrà essere corretto da Via Vittorio Veneto a Via della Vittoria. Non è presente l'**Attestato di Prestazione Energetica**, e poiché il sottoscritto è abilitato alla redazione dell'attestato si è proceduto alla redazione dello stesso APE che è allegato alla presente.

Quesito 3: Identificazione Catastale del Bene Pignorato

Le coordinate catastali attuale del bene pignorato sono:

Indirizzo	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Cons.	Rendita
Appartamento Primo Piano Viale della Vittoria 216, Canicatti	54	1093	3	A/2 (abitazioni di tipo civile)	8,5 vani 188 mq	€. 636,53

Ci sono delle differenze tra i dati catastali e lo stato di fatto analizzati in risposta al Quesito 10.

Quesito 4 - Stato di Possesso del Bene

Il bene è nella disponibilità del debitore e lo abita come da certificato di residenza storico ininterrottamente dal 2016 in allegato.

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

Di seguito la predisposizione – per l'unico lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

1. Piena, intera proprietà di appartamento ubicato in Viale della Vittoria 216, 92024 Canicatti AG.
Coordinate geografiche 37.35191601410152, 13.839511424832823
(<https://maps.app.goo.gl/ztrMEe4rNiXWxqPG6> - Google Maps).
2. Trattasi di un appartamento posto al **primo piano** di un condominio di maggiore altezza.
3. E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Canicatti al Foglio 54, P.Illa 1093, Sub 3

4. Lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma sono necessarie delle modifiche indicate in risposta al Quesito 10.
5. Il bene è regolare dal punto di vista urbanistico, a parte delle eccezioni indicate in risposta al quesito n. 3. Vi è la concessione edilizia originale del fabbricato, Licenza edilizia n. 36/1976, e la concessione di variante da Laboratorio Marmi a Civile Abitazione Concessione n. 111 / 78 del 31-7-1978. E' stato rilasciato l'Attestato di Abitabilità n. 5/81 del 8 Maggio 1981.

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

Formalità Pregiudizievoli nel Ventennio:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Storia del dominio

L'intero compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, si appartiene dell'esecutato come **sopra generalizzato**.

La provenienza si articola nella maniera seguente:

In data **21 Lug. 1981** mediante l'atto di assegnazione ai rogiti del notaio Antonio Pecoraro con sede in Canicatti repertorio 6779 raccolta 2300, trascritto ai n. 14184-12670 il 21 Ago. 1981, il signor ---
-----, nato a ----- il ----- codice fiscale -----, riceveva in assegnazione, per l'intera piena proprietà, l'unità immobiliare di cui alle coordinate catastali Foglio 54 Particella 1093 Sub. 3, da potere di:

1. XXX
2. XXX
3. XXX

ISCRIZIONE NN. 10765/709 del 18/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 15/05/2012 Numero di repertorio 60809/20283 Notaio ABBRUSCATO SALVATORE Sede CANI CA TTI' (AG).

A favore di BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede CANICATTI' (AG) Codice fiscale 00097080840 (Domicilio ipotecario eletto CANICATTI' VIALE REGINA MARGHERITA 63 65), contro ----- Nato il ----- a ----- (--) Codice fiscale ----- capitale € 150.000,00 Totale € 225.000,00 Durata 10anni. Grava su Canicatti Foglio 54 Particella 1093 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 3667/3146 del 02/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/01/2022 Numero di repertorio 2501 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO.

A favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04970410264 (Richiedente: BCC NPLS 2018 2 S.R.L. VIA V. ALFIERI I CONEGLIANO (TV)),

contro ----- Nato il ----- a ----- (-) Codice fiscale ----- Grava
su Canicattì Foglio 54 Particella 1093 Sub. 3

Quesito 7: Formalità, vincoli, oneri

Non vi sono vincoli, oneri e formalità di natura condominiale gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente. Con la presente procedura verranno cancellati Iscrizioni Ipotecarie e Pignoramenti. Sono presenti difformità catastali e urbanistico-edilizie come indicato in risposta al Quesito n. 10.

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

Si è proceduto alla verifica dei beni pignorati e le risultanze mostrano che il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Quesito 10: Verifica Regolarità Edilizio - Urbanistica, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

Dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate delle irregolarità. Sono stati recuperati dal Comune di Canicattì, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti, i documenti autorizzativi così come di seguito mostrati. I titoli autorizzativi riguardano l'intero fabbricato di cui l'appartamento fa parte.

1974 - Progetto Originario dell'edificio con destinazione "Lavorazione Marmi".

L'appartamento era parte di un insediamento produttivo di lavorazione marmi. La domanda per ottenere il permesso di esecuzione dei lavori edili è del 20 Maggio 1974 - la pratica di costruzione edile è la n. 95. L'autorizzazione è stata rilasciata l'8-2-1975 (in pubblicazione da 8 al 16 Marzo 1975). La Licenza edilizia è la n. 36/1976.

1978 - 1ª Variante per Cambio di Destinazione d'Uso a Civile Abitazione.

In questa concessione edilizia l'appartamento in questione da laboratorio marmi viene trasformato in appartamento per civile abitazione, allo stato in cui si trova oggi. L'istanza di concessione riguarda un cambio destinazione d'uso ed è stata presentata in data 28-7-1977 prot. 9265. Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 20-7-1978. Pratica edilizia n. 454, Anno 1977, Concessione n. 111 / 78 del 31-7-1978.

L'unità immobiliare dell'esecutato è stata accatastata il 16-2-1981.

1980 - 2ª Variante per Realizzazione Mansarda.

Concessione 111/78 del 25-1-1980. Pratica edilizia n. 136 anno 1979. Questa concessione edilizia ha interessato solo l'ultimo piano in cui il lastrico solare è stato trasformato in mansarda. Non ha riguardato l'appartamento in questione che invece è ubicato al primo piano.

1981 - E' stato rilasciato l'Attestato di Abitabilità n. 5/81 del 8 Maggio 1981.

Regolarità Urbanistica della TERRAZZA che si affaccia su **Via Amendola** (e Via Maiorana)

Il titolo di proprietà dell'appartamento dell'esecutato include una terrazza di circa 120 mq, espressamente menzionata nell'atto di compravendita del 21 Luglio 1981. Di seguito un estratto:

Precisano le parti che nella presente vendita è compreso un terrazzo ubicato sul lato nord-ovest dello appartamento oggi trasferito, esteso circa mq.130, allo stato grezzo e non previsto per altro dal progetto approvato con la concessione edilizia relativa al fabbricato di cui l'appartamento stesso è porzione; la parte acquirente ne prende atto e dichiara e di rifinirlo a sua cura e spese entro il mese di Ottobre 1981. Le spese del presente e sue conseguenziali a carico dell'acquirente.

La suddetta terrazza costituisce il piano di copertura di un fabbricato ad una sola elevazione. Questo fabbricato di Via Amendola, adiacente a quello oggetto della procedura, fu costruito abusivamente intorno al 1980. **Fu presentata la pratica di condono edilizio avente n. 0176 / 1985**

e successivamente fu rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68 / 2007 del 11-5-2007 a favore di XXXXXXXXXX. Questo dimostra che la terrazza in oggetto costituisce il piano di copertura di un fabbricato urbanisticamente regolare. Il fabbricato, di cui la terrazza costituisce la copertura, ha una superficie in pianta di circa 180 mq, mentre la terrazza in questione ne occupa solo una parte (120 mq circa). I locali contenuti in detto fabbricato, posti al piano terra, sono adibiti a magazzino e sono stati accatastati con provvedimento del 5-6-2018.

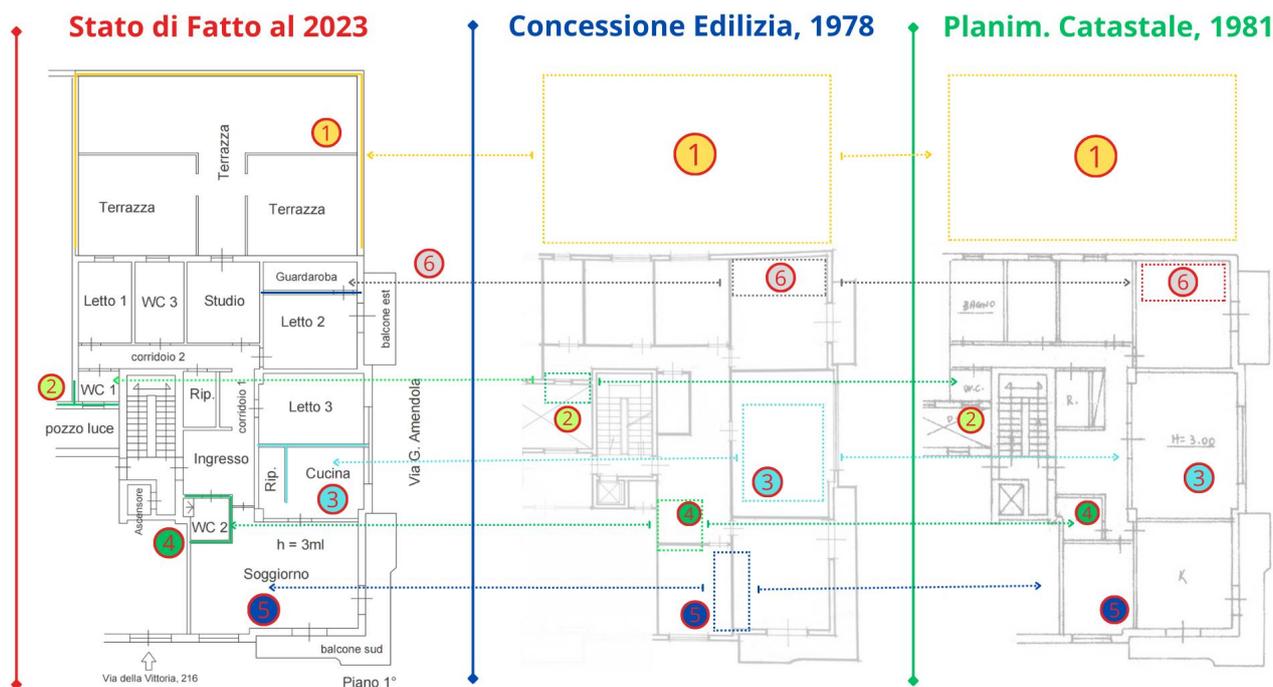
Non utile ai fini della presente relazione, ma per dover di cronaca, si dichiara che prima della costruzione del fabbricato di Via della Vittoria 216 ed in concomitanza con la sua prima concessione edilizia, il terreno, che oggi ospita il fabbricato di Via Amendola cui la terrazza fa parte, fu vincolato a parcheggio esclusivo del fabbricato di Via della Vittoria 216 oggetto della procedura. Il vincolo fu sancito con dichiarazione di vincolo del 23-1-1975 registrata in Canicatti il 3-2-1975 n. 368 vol. 67 Atti privati. In occasione del cambio di destinazione d'uso fu prodotta, a conferma della precedente, una ulteriore dichiarazione di vincolo del 25-7-1978 registrato a Canicatti il 25-7-1978 n. 532 Vol.74 in Atti privati. Questa procedura è stata poi superata dalla richiesta di sanatoria per la costruzione, su detto terreno, del fabbricato (di Via Amendola) che ospita la terrazza dell'esecutato.

La suddetta terrazza non è inclusa nella planimetria catastale (datata 1981) dell'appartamento dell'esecutato, quindi sarà necessario presentare una variazione catastale. In occasione della variazione della planimetria catastale sarà anche richiesto il cambio dell'indirizzo del bene da Via Vittorio Veneto a Via della Vittoria 216 e ad una serie di modifiche di seguito all'illustrate.

Dal momento dell'accatastamento ad oggi non sono intervenute modifiche in pianta come si può evincere dalla Visura Catastale allegata.

Raffronto Planimetrie fra Concessione e Stato Reale

E' stato compiuto un raffronto fra planimetrie della Concessione Edilizia, quelle Catastali e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto. Le risultanze hanno fornito delle differenze fra le tre planimetrie. Sono state rilevate 6 irregolarità.



	Stato di Fatto 2023	Conc. Edilizia 1978	Plan. Catastale 1981	Azioni Richieste
1. Terrazza Via Amendola	Presente	Assente	Assente	Variazione Catastale: aggiungere la terrazza
2. Locale WC 1	Presente	Assente	Assente	Richiedere Conc. in Sanatoria ai sensi del art. 34-bis comma 3 DPR 380/01 (Tolleranza 2%) e comunicare il provvedimento al Catasto
3. Locale Cucina	Diviso in 3 Ambienti	Ambiente unico	Ambiente Unico	Variazione Catastale: dividere la Cucina in tre locali.
4. Locale WC 2	Presente	Assente	Presente	Nessuna Azione Richiesta. Vedi motivazione nella pagina successiva.
5. Locale Soggiorno	Ambiente Unico	Diviso in 2 Ambienti	Diviso in 2 Ambienti	Variazione Catastale: Unificare due locali in un unico locale Soggiorno
6. Locale Guardaroba	Presente	Ambiente unico con Camera Letto 2	Ambiente unico con Camera Letto 2	Variazione Catastale: dividere la Camera in 2 locali
7. Indirizzo Catastale	Via della Vittoria, 216.	←	Via Vittorio Veneto.	Variazione Catastale dell'indirizzo in Via della Vittoria 216, Canicatti.

Sono state rilevate 6 difformità fra Concessione Edilizia e Stato di Fatto al momento del sopralluogo di seguito una descrizione e le azioni da compiere.

1. **TERRAZZA.** La terrazza, come da atto di compravendita del 1981, è stata trasferita come pertinenza insieme all'appartamento al debitore. La terrazza, all'epoca, non era indicata ne nella

planimetria catastale nella concessione edilizia relativa all'appartamento. Il fabbricato di cui il terrazzo è la copertura è stato costruito abusivamente intorno al 1980, e sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68 / 2007 del 11-5-2007 a favore di XXX.

Azione da compiere: aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento aggiungendo la terrazza in virtù della regolarità urbanistica fornita dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68 / 2007.

2. LOCALE WC 1. Assente in concessione edilizia, deve essere regolarizzato con richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Poiché l'abuso riguarda, rispetto alla concessione edilizia, lo spostamento del muro esterno dell'edificio verso l'esterno per tutta l'altezza della facciata del pozzo luce, con lo scopo di guadagnare più spazio all'interno degli appartamenti, ciò suggerisce che la modifica sia stata realizzata in fase di costruzione del fabbricato. Considerato che la superficie oggetto dell'abuso è di circa 2,6 mq su un totale di 193 mq di estensione dell'appartamento, e quindi l'abuso vale 1,3% (2,6/193mq) è possibile effettuare una SCIA con asseverazione del tecnico ai sensi del art. 34-bis comma 3 DPR 380/01 (Tolleranza 2%) e successivamente comunicare il provvedimento al Catasto per aggiornare la planimetria catastale.

3. LOCALE CUCINA. Rilevata una divisione interna del locale cucina non presente nella concessione edilizia e nella planimetria catastale. E' necessario presentare una variazione catastale.

4. LOCALE WC 2. Si ritiene che tale locale wc posto nel vano di ingresso, assente nella Concessione Edilizia del 1978 e che appare per la prima volta nella planimetria catastale del 1981, e rilevabile dal rilievo planimetrico, non sia da imputare alle parti eseguite, ma siano ascrivibili alla realizzazione dell'intero stabile. In tal senso sono state tacitamente asseverate durante il rilascio della conformità al progetto approvato e al rilascio dell'**Attestato di Abitabilità n. 5/81 del 8 Maggio 1981.**

5. LOCALE SOGGIORNO. Rilevata una unificazione interna fra due locali non presente nella concessione edilizia e nella planimetria catastale. E' necessario presentare una variazione catastale per realizzare un unico locale Soggiorno.

6. LOCALE GUARDAROBA. Rilevata una divisione interna di una camera in due locali, non presente in Catasto e nella Concessione edilizia. E' necessario presentare una variazione catastale.

7. INDIRIZZO CATASTALE. Variazione Catastale dell'indirizzo da Via Vittorio Veneto a Via della Vittoria 216, Canicatti.

Stima dei Costi per le Modifiche Catastali e Regolarizzazioni Urbanistiche:

	Azione da Intraprendere	Costo
1. Terrazza Via Amendola	Aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento aggiungendo la terrazza in virtù della regolarità urbanistica fornita dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68 / 2007.	€ 800
2. Locale WC 1	Richiedere Conc. in Sanatoria con una SCIA asseverata da un tecnico sensi del art. 34-bis comma 3 DPR 380/01 (Tolleranza 2%) e comunicare il provvedimento al Catasto per aggiornare i dati e la planimetria catastale.	€ 2.000
3.Locale Cucina	Variazione Catastale: dividere la Cucina in tre locali.	€ 1.500
5.Locale Soggiorno	Variazione Catastale: Unificare due locali in un unico locale Soggiorno	
6. Locale Guardaroba	Variazione Catastale: dividere una Camera in due locali.	
7. Indirizzo Catastale	Variazione Catastale dell'indirizzo in Via della Vittoria 216, Canicattì.	
4.Locale WC 2	Nessuna Azione Richiesta. Vedi motivazione nella pagina precedente.	€ 0
	Totale regolarizzazione urbanistico catastale	€ 4.300

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Le spese di gestione sono relative al consumo del gas attraverso una caldaia autonoma ed un impianto di riscaldamento a radiatori. Sono presenti climatizzatori. Le spese di gestione sono legate alla bolletta del Gas e quella delle corrente elettrica. Esistono delle spese condominiali non pagate pari a €. 203,00 come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio (vedi allegato).

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. In altri termini sono stati pesati differentemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Per la zona in oggetto, ci si è riferiti per la stima, ai dati forniti dagli intermediari locali, che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima. Inoltre si è tenuto conto dei dati forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, la cui ricerca ha mostrato i risultati sotto riportati, aggiornati al 1° Semestre 2023:

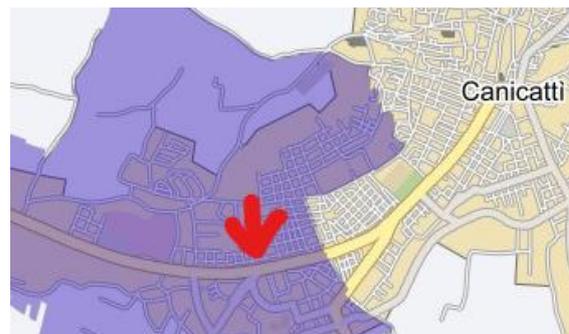
Comune Canicattì - Codice zona D3.

Fascia/zona:

Periferica / Giudice Livatino-Gioberti-Tommaseo-Berchet-Pirandello-Montalto-Rampi Lato Nord-Giudice- Saetta -Fanfano-Pertini-Iotti.

Tipologia prevalente: *Abitazioni tipo economico*

Destinazione: *Residenziale*



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazione di tipo Civile	Normale	560	830	Lorda

E' stata scelta la tipologia "Abitazione di tipo Civile" poiché questa è la categoria catastale assegnata è Cat. A2.

Si sono ricercati contratti di alienazione di beni simili ma senza successo e soprattutto non recenti. Ho anche consultato degli intermediari locali che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima:

- Agenzia Immobiliare MetroQuadro. Via Sammarco 31. Stima: 500 ÷ 700.
- Parla Immobiliare. Corso Giuseppe Garibaldi 64. Stima: 600 ÷ 700.
- Immobiliare S. Lucia. Viale Regina Margherita 145. Stima: 450 ÷ 600.

E che ho rilevato essere coerenti con i valori indicati dall'Osservatorio: 560 ÷ 830.

Secondo questi riferimenti e quelli descritti nel paragrafo della descrizione del complesso immobiliare, il sottoscritto ha potuto svolgere la valutazione finale.

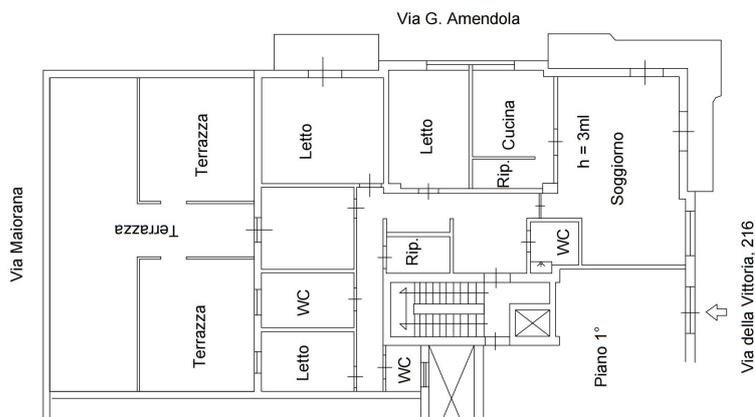
E' stato eseguito il Calcolo della Superficie Commerciale

- **Sup. Coperta: 198 mq** (muri interni ed esterni al 100%, muri confine altra proprietà 50%)
- **Sup. Scoperta reale:** Balc. SUD = 16 mq, Balc. EST = 7 mq, Terrazza Via Amendola = 127 mq.
 - Per la Terrazza scoperta di Via Amendola il calcolo della sup. commerciale è del 25% fino a 25 mq, poi il 10%. Quindi il tot. 127 mq va diviso in due quote = (25 mq x 25%) + (102 mq x 10%) = **6,25 + 10,2 = 16,45 mq (Sup. Scoperta Commerciale Terrazza)**
 - Balc. a SUD = 16 mq x 25 % = **4 mq** (Sup Scoperta Commerciale Balcone SUD)
 - Balc. a EST = 7 mq x 25% = **1,75 mq** (Sup Scoperta Commerciale Balcone EST)

Sup. Scoperta Commerciale Terrazza, Balconi Est e Sud (16,45+4+1,75) = **22,2 mq**

Totale Superficie Commerciale (Coperta + Scoperta): $198 + 22.20 = 220,20 \text{ mq}$

Appartamento (Superficie Commerciale)	220 mq
Superficie Balconi	23 mq
Terrazza	127 mq
Locali	6
WC	3
Piano	1
Ascensore	SI
Garage	NO
Anno Costruzione	1978
Ultima Ristrutturazione	2022



La valutazione delle superfici, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno consentito la determinazione dei seguenti calcoli. L'appartamento presenta discrete condizioni intrinseche ed estrinseche che consentono di attribuire il valore intermedio fra quelli indicati dalle Agenzie Immobiliari e quelli indicati dall'Osservatorio e quindi: **600 € /mq**.

Quindi moltiplicando 600 €/mq per la superficie lorda dei locali per **220,20 mq**, otteniamo un valore di mercato del bene €. **132.120,00**

Al valore di stima dell'immobile prima determinato vanno detratte le spese:

Spese Condominio Insolute: €. 203,00 (vedi allegato)

Spese regolarizzazione urbanistica catastale: €. 4.300 (vedi tabella Quesito 10)

Valore della stima al netto delle spese condominiali insolute e di regolarizzazione urbanistico catastale: €. 132.120,00 - €. 203,00 - €. 4.300 = €. **127.617,00**

Applicando l'abbattimento forfetario del 10% sul prezzo di stima €. 114.855,30 come previsto dall'art 568 c.p.c. e nel decreto di conferimento dell'incarico, si ottiene: €. **114.855,30**

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Agrigento, 4 Dic. 2023

In fede Ing. *Eugenio Agnello*

Indice degli ALLEGATI

1. Sopralluogo Avviso e Verbale
2. Visura Catastale Storica
3. Ispezione Ipotecaria
4. Planimetria Catastale
5. Concessione Edilizia
6. Planimetria rilevata dal CTU
7. Sovrapposizione Planimetria
8. Fotografie
9. Certificato Prestazione Energ. APE
10. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia Storico
11. Spese Condo. Insolite
12. Atto Compravendita
13. Ricevuta Invio PEC della Perizia agli Avvocati