

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 63/2023 R.G. - anno 2023

AMCO – ASSENT MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede legale in Napoli alla via Santa Brigida n. 39 C.F. 05828330638 – **SPECIAL GARDANT S.p.A.**, con sede in Roma via Curtone n. 3 C.F. e numero R.I. 15759561002, rappresentati dall'avvocato Patrizia Montalbano –
Creditore Procedente

xxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a Ravanusa (AG) cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxx
xxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx Ravanusa (AG) cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxx - **Debitore**

.....

Premesso che

A seguito notifica avvenuta in data 03/11/2023 il Giudice Dott.ssa Bonsangue Federica nominava il sottoscritto geom. Alfonso Lazzara consulente per il procedimento di cui in oggetto. Si conferiva al CTU il seguente mandato allo scopo di eseguire delle verifiche della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e successivamente eseguire le operazioni peritali.

In riferimento alla documentazione depositata, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che detta certificazione risale ad un atto di acquisto del terreno dove insiste il bene pignorato antecedente il ventennio ed esattamente compravendita in data 09/06/1971, repertorio 27708 Notaio Lauricella Luigi trascritto in data 23/06/1971 ai nn. 10688/9378, da potere di xxxxxxxx xxxxx xxxxxx nata a Ravanusa 10/08/1930. (allegato 1)

Su tale terreno insiste un fabbricato realizzato senza alcuna autorizzazione o concessione edilizia per il quale a seguito di richiesta di condono è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria a nome del Signor xxxxxxxxxxxx, che sarà trattata in seguito in modo più dettagliata. Si precisa che i dati catastali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione notarile.

L'esperto ha provveduto a richiedere presso il Comune di Ravanusa l'estratto del certificato di matrimonio dove risulta che l'anno millenovecentosessantasette il giorno undici del mese di

Novembre Il Signor xxxxxxxxxxxx si univa in matrimonio con la Signora xxxxxxxxxxxxxxxx senza nessuna annotazione. (allegato 2)

Avendo acquisito il terreno in data 09/06/1971 in piena proprietà non si è ritenuto riferire al Giudice nessuna comunicazione riguardo all'acquisto del terreno escludendo comunione legale dei beni (antecedente il 19/05/1975 approvazione della riforma del diritto di famiglia).

Oltre a detto fabbricato non vi sono altri immobili nel compendio pignorato tanto meno beni di provenienza ereditaria da verificare la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o da atto che importi accettazione tacita.

Dal certificato di residenza rilasciato in data 06/11/2023 risulta che il Signor xxxxxxxxxxxx è residente in Ravanusa nella via Pergusa n. 11, e quindi nell'immobile pignorato. (allegato 3)

Eseguiti i controlli di cui sopra il consulente provvede alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**, con le rispettive quote e precisare l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale e verificare se ci siano state variazioni sostanziali.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**, specificando l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze. Verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.
- 3) Identificazione catastale del bene pignorato**. Acquisire gli atti catastali e ricostruirne la storia. Precisare eventuali difformità tra situazione reale e planimetrie catastali.
- 4) Stato di possesso del bene**. Indicare se l'immobile è occupato da terzi e precisare il titolo in forza del quale abbia luogo.
- 5) Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto**. In risposta ai precedenti quesiti fornire le informazioni del bene in via di estrema sintesi.
- 6) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**. Verificare se il bene è in regime legale con il coniuge. In tal caso eseguire visure ipotecarie del coniuge

- 7) **Formalità, vincoli, oneri.** Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, la pendenza di altre procedure esecutive, procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici. Difformità di urbanistico-edilizie, difformità catastali.
- 8) **Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.** Se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.
- 9) **Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**
- 10) **Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.** Indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. A tal riguardo, tramite accesso agli atti, il consulente deve procedere all'acquisizione presso l'ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
- 11) **Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.** Fornire l'ammontare annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia.
- 12) **Procedere alla valutazione dei beni.** L'esperto deve indicare il valore di mercato del bene dell'immobile utilizzando i metodi di confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.
- 13) **Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore di quota.

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto ha fissato per il giorno 24/11/2023 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito in Ravanusa, in presenza dell'Avvocato Calogero Orlando n.q. di custode, Signor xxxxxxxxxxxx

terzo datore di ipoteca esecutato, xxxxxxxxxxxxxxxx debitore, di cui si allega verbale. (*allegato 4*)
Nessuno presente per la parte **creditore procedente**.

Sulla scorta della documentazione prodotta dalle parti e delle planimetrie catastali aggiornate acquisite tramite il Sister, si è effettuata la ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici, allo scopo di adempiere all'incarico conferito ed espone quanto segue:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**, con le rispettive quote e precisare l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale e verificare se ci siano state variazioni sostanziali.

I beni oggetto del contenzioso sono di seguito riportati:

- Fabbricato sito in Ravanusa via Pergusa al n.c. 11, composto da due piani fuori terra più un sottotetto. Identificato al N.C.E.U. al comune catastale di Ravanusa al foglio 49, particella 300 sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale € 354,29.
- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al comune di Ravanusa al foglio 49 particella 300 sub 3, categoria C/6, classe 5 consistenza 10 mq, rendita catastale € 26.86.

Entrambi risultano catastalmente intestati a:

- xxxxxxxxxxxxxx nato a Ravanusa (AG) il 18/04/1943 Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx in piena proprietà, come si evince dalle visure storiche scaricate in il 15/11/2023 (*allegato 5*).

Non si rilevano difformità formali a meno di una variazione che hanno subito gli immobili riguardo l'identificazione catastale, come seguito specificato.

Nelle annotazioni riportate in visura catastale si riscontra che l'immobile originariamente risultava censito nel Comune di Campobello di Licata al foglio catastale n. 22 e che per variazioni territoriali l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio, ha variato la collocazione territoriale trasferendo gli immobili al foglio 49 del Comune di Ravanusa.

Tale variazione ha avuto carattere meramente nominale e cioè non ha comportato variazione della planimetria catastale, apportando solo modifica identificativa.

Inoltre dall'analisi della documentazione prodotta dalle parti e verificata dall'esperto si desume che catastalmente la ditta è allineata in quanto l'intestatario risulta essere l'unico proprietario sia nell'acquisto del terreno sia unico titolare della concessione edilizia.

- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**, specificando l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze. Verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Il fabbricato è sito nel comune di Ravanusa tra la via Pergusa e la via Trasimeno all'interno della zona "B/3" del P.R.G. agglomerato A/4 de P.R. Detto perimetro generalmente comprende aree a prevalente destinazione residenziale dotate di tutte le opere di urbanizzazione ma parzialmente edificate in cui si rende opportuno, ai fini di una razionale utilizzazione del territorio, una edificazione di completamento anche mediante nuova edificazione. Costituitesi dal consolidamento di nuclei rurali e bassa densità o come espansione marginale del tessuto compatto, costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare. Sono consentite interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, variazione di destinazione d'uso. (all. 6)



L'immobile sito in via Pergusa è collocato in mezzo ad una schiera di fabbricati, quindi facciata in aderenza su due lati con ingresso principale dalla via Pergusa e ingresso secondario dalla via

Trasimeno tramite porta finestra per l'abitazione e saracinesca in ferro per il garage. Di forma regolare costruito intorno agli anni settanta con struttura in muratura portante (conci di tufo) ed è costituito da un piano terra, un primo piano e un secondo piano (sottotetto) con copertura a falde. Nella sagoma rettangolare del piano terra insiste il garage di piccole dimensioni con accesso dalla via Trasimeno tramite saracinesca e collegato all'abitazione principale tramite porta interna anche se catastalmente autonomo (sub 3). (allegato 7)



Accesso da via Pergusa



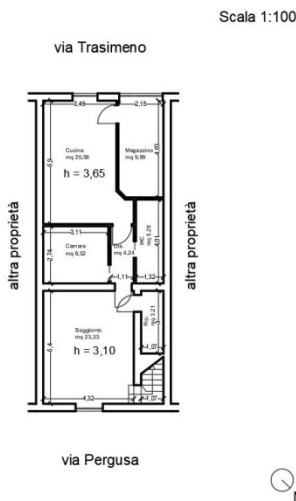
Accesso da via Trasimeno

I vari piani sono collegati internamente dalla scala ad unica rampa, con accesso dalla via Pergusa, tramite aperture interne come indicato nelle planimetrie allegate. L'accesso al piano terra può

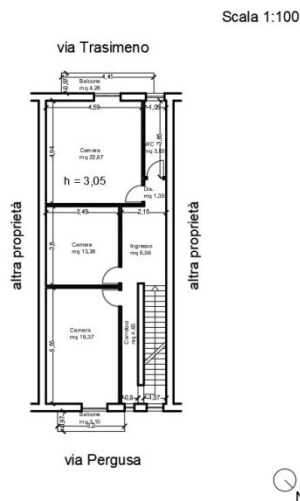
avvenire sia dal portoncino capo scala che dalla porta finestra munita di serratura. Questo permette di poter frazionare l'immobile e rendere autonomo i due piani abitati.

Il piano terra è composto da una camera soggiorno di superficie netta mq 23,33, corridoio, ripostiglio e w.c., con una superficie netta complessiva di mq 12,74, piccola cameretta di mq 8,52, cucina di mq 20,56. Dalla cucina si può accedere direttamente al garage (mq 9,89) tramite porta in terna o uscire direttamente nella via Trasimeno tramite porta finestra. Il piano primo è distribuito su tre camere di cui una attualmente adibita a soggiorno e due camere da letto complessivamente per una superficie netta complessiva di mq 55,30. Le tre camere sono collegate da un ampio ingresso, disimpegno e corridoio con una superficie complessiva di mq 14,01, Anche il primo piano è munito di bagno di superficie di mq 3,83, e di due balconi rispettivamente uno su via Pergusa di mq 3,10 e uno di mq 4,28, sulla via Trasimeno. Il secondo piano costituito unico ambiente (sotto tetto) con copertura in legno e manto di onduline, allo stato grezzo, pavimentazione in massetto di calcestruzzo e pareti in conci di tufo a vista, per una superficie di mq 65,80 che occupa la gran parte del piano ed un terrazzino coperto da una tettoia con struttura tipo "isopan" di mq 20,20 (all. 8)

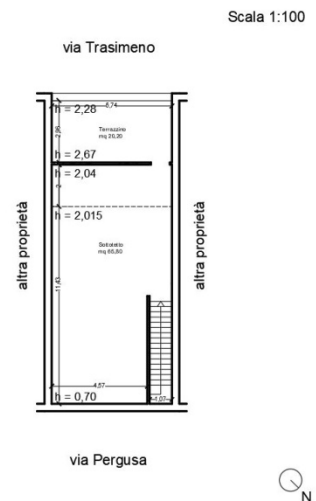
Comune di Ravanusa
PIANTA PIANO TERRA



Comune di Ravanusa
PIANTA PIANO PRIMO



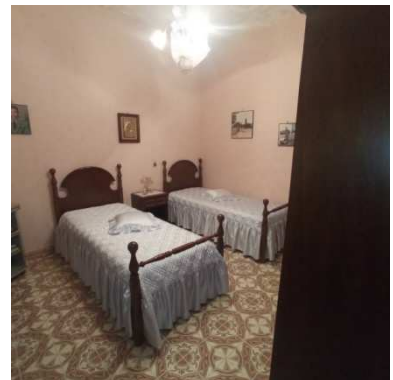
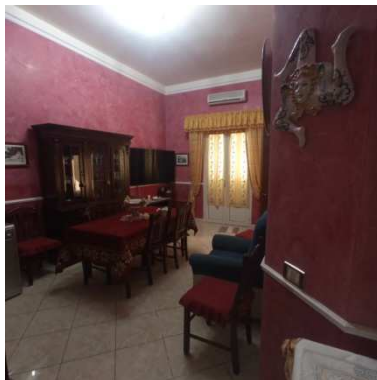
Comune di Ravanusa
PIANTA SOTTOTETTO



L'unità abitativa del piano terra e secondo risulta in buono stato di conservazione. I pavimenti del piano terra sono in gres ceramico, come pure il garage, tranne il soggiorno pavimentato con marmette a scaglie di marmo levigate. Il primo piano con piastrelle di ceramica e l'ingresso e il corridoio in marmette a scaglie.

La maggior parte delle pareti sono rivestite con carta da parati e alcune tipo la cucina e la cameretta a piano terra tinteggiate con pittura effetto marmorino. Le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle per tutta l'altezza. La scala sia le pedate che le alzate sono rivestite in marmo, solamente per la rampa che porta al piano primo, mentre la rampa che porta al sottotetto è al grezzo. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con vetro doppio camera e persiani in alluminio al piano terra, mentre al piano primo in legno con persiane in alluminio.

L'immobile risulta essere abitato dal proprietario, ben rifinito e arredato.



L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento solo al piano terra con caldaia autonoma e radiatori in alluminio. Attualmente la caldaia non è funzionante perché non collegata alla rete del gas, la sostituisce una stufa a pellet collocata nella zona cucina in prossimità del corridoio.

L'immobile risulta essere in classe "E" con un consumo annuo di 111,74 KWh/mq, giusta attestazione di presentazione energetica redatta dal sottoscritto con codice identificativo 20240302-084031-11172 valido fino al 02/03/2034 (allegato 9)

Per maggior comprensione di quanto relazionato si rimanda alle rappresentazioni grafiche e documentazione allegate

3) Identificazione catastale del bene pignorato. Acquisire gli atti catastali e ricostruirne la storia. Precisare eventuali difformità tra situazione reale e planimetria catastale.

I beni pignorati sono identificati al N.C.E.U:

comune	Foglio	Particella	Subalterno	piano	destinazione
RAVANUSA	49	300	3	T	GARAGE
RAVANUSA	49	300	4	T-1-2	ABITAZIONE

Questi dati provengono dal foglio 22 del comune di Campobello di Licata B520, per avvenuta variazione territoriale eseguita d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio, Ravanusa H194.

Detta variazione meramente nominale, non ha comportato variazione della planimetria catastale, apportando solo modifica identificativa.

Non ci sono molti passaggi catastali intervenuti nel tempo. Il Signor xxxxxxx acquisisce quota intera proprietà di terra edificabile ex comune di Campobello di mq 90,00 per atto di compravendita del 09/16/1971 repertorio 27708 stipulato dal Notaio Lauricella Luigi, trascritto 23/06/1971 ai nn. 10688/9378 da potere di xxxxxxxx xxxxx xxxxxx nata a Ravenna il 10/08/1930. (allegato 1)

Identificato all'epoca al catasto Terreni nel modo seguente:

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	superficie
Campobello di Licata	22	300	Seminativo 1	00.00.90

Acquisita la visura storica al catasto terreni della particella di cui sopra (ente urbano) si è trovata la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico che corrisponde con i dati riportati nell'atto di acquisto del terreno, riportando i dati di cui sopra stessa superficie (mq 90) e qualità seminativo, classe 1°. Pertanto non si è ritenuto necessario produrre estratto catastale storico.

In data 14/04/1989 a mezzo di pratica n. 89430 Tipo Mappale il lotto di terreno diventa Ente Urbano passando poi al catasto fabbricati dapprima come comune di Campobello e dal 22/12/2015 e identificati al catasto urbano al foglio 22 particella 300 sub 1 e 2. Con variazione avvenuta in data 27/05/2008 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, si sopprimono i sub 1 e 2 per costituire definitivamente i sub 3 e 4. Sicuramente per regolarizzare le planimetrie allo stato di fatto per ottenere la concessione edilizia in sanatoria. Successivamente per variazione territoriale si trasferiscono al comune di Ravanusa al foglio 49 con i subalterni 3 e 4. Si allegano visure storiche dove sono riportate le particelle soppresse e quelle costituite e le planimetrie catastali storiche e planimetrie aggiornate. (allegato 10. Allegato 11, allegato 12)

Si è proceduto in sede di sopralluogo a raffrontare le planimetrie catastali aggiornate, sia dell'unità abitativa che del garage, con lo stato dei luoghi rilevando perfetta corrispondenza e conformità catastale.

4) Stato di possesso del bene. Indicare se l'immobile è occupato da terzi e precisare il titolo in forza del quale abbia luogo.

L'immobile non risulta essere occupato da terzi ma abitato solamente dall'esecutato, rimasto vedovo in data 12/07/2022. In sede di sopralluogo l'unità immobiliare come già detto risultava ben rifinito ed arredato. Sul posto come verbale di sopralluogo era presente il Signor xxxxxxxxxxxx anche perché sua dimora. Per ulteriore conferma si è proceduto al recupero del certificato di residenza dell'esecutato che si allega alla presente e dove risulta la residenza in via Pergusa n. 11.

5) Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto. In risposta ai precedenti quesiti fornire le informazioni del bene in via di estrema sintesi.

LOTTO UNICO: *piena ed intera proprietà di fabbricato ubicato in Ravanusa alla via Pergusa n. 11, composto da piano terra, primo e sottotetto, con garage di pertinenza. E' composto da cinque camere più accessori (7 vani catastali), il garage ha una superficie catastale di mq 10,00; confina a nord con la via Pergusa a sud con la via Trasimeno a est con la particella 301 e ad ovest con la particella 300; è riportato nel N.C.E.U. del comune di Ravanusa al foglio 49 particella 300 sub 3 e 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1339 del 26/02/2009 cui è conforme allo stato dei luoghi; PREZZO BASE euro 115.000,00.*

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

Verificare se il bene è in regime legale con il coniuge. In tal caso eseguire visure ipotecarie del coniuge

Il sottoscritto, acquisendo presso l'archivio notarile, ha descritto l'unico passaggio di proprietà relativo all'acquisto del terreno su cui insiste il fabbricato. (allegato 1)

Dal titolo si evince che l'esecutato ho acquistato in piena proprietà e non in regime di comunione legale con il coniuge.

TITOLARITA'

L'immobile pignorato appartiene a:

xxxxxxxxxxx nato a Ravanusa (AG) il xxxxxxxxxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita:

- Atto di compravendita N.T. 10688/9378 del 23/06/1971
Notaio Luigi Lauricella in Ravanusa – compravendita repertorio 27708 raccolta 4511 del 09/06/1971
A favore: xxxxxxxxxxxx
Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni), contro xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a Ravanusa (AG) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a Ravanusa (AG) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale debitore non datore di ipoteca capitale € 110.000,00 totale € 220.000,00 durata 10 anni. Grava su Campobello di Licata foglio 22 particella 300 sub 3 e particella 300 sub 4.

In rettifica alla formalità del 14/06/2013 NN. 11104/572 ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per erronea indicazione del tasso di interesse.

- TRASCRIZIONE NN. DEL 01/06/2023

Nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/05/2023 numero di repertorio 932 da UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AGRIGENTO sede Agrigento a favore di AMCO-ASSENT COMPANY S.P.S. sede Napoli codice fiscale 05828330638 (richiedente: SOVIME srl per AMCO spa piazza G. Bovio n. 22 NAPOLI) contro xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a Ravanusa (AG) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Grava su Ravanusa foglio 49 particella 300 sub 3 e particella 300 sub 4.

8) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa il terreno su cui insiste il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico: il diritto di proprietà dell'esecutato sui beni del pignoramento si ritiene di piena ed intera proprietà.

9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale, come verificato su documentazione catastale e su verifica tramite geolocalizzazione degli immobili dello stato sul portale dell'Agenzia del Demanio. (allegato 13)

10) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica. Indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. A tal riguardo, tramite accesso agli atti, il consulente deve procedere all'acquisizione presso l'ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Al fine di verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha presentato presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Ravanusa, richiesta accesso agli atti in data 16/01/2024 prot. 1025 per visione ed estrazione di copie della pratica edilizia inerente l'unità oggetto di pignoramento, e precisamente concessione edilizia n. 1339/2009 del 26/02/2009 intestata a xxxxxxxxxxxx compresi elaborati grafici e relazione tecnica.

Acquisiti gli atti in copia conforme all'originale, di cui si allega copia, si inizia ad esaminare la documentazione per la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

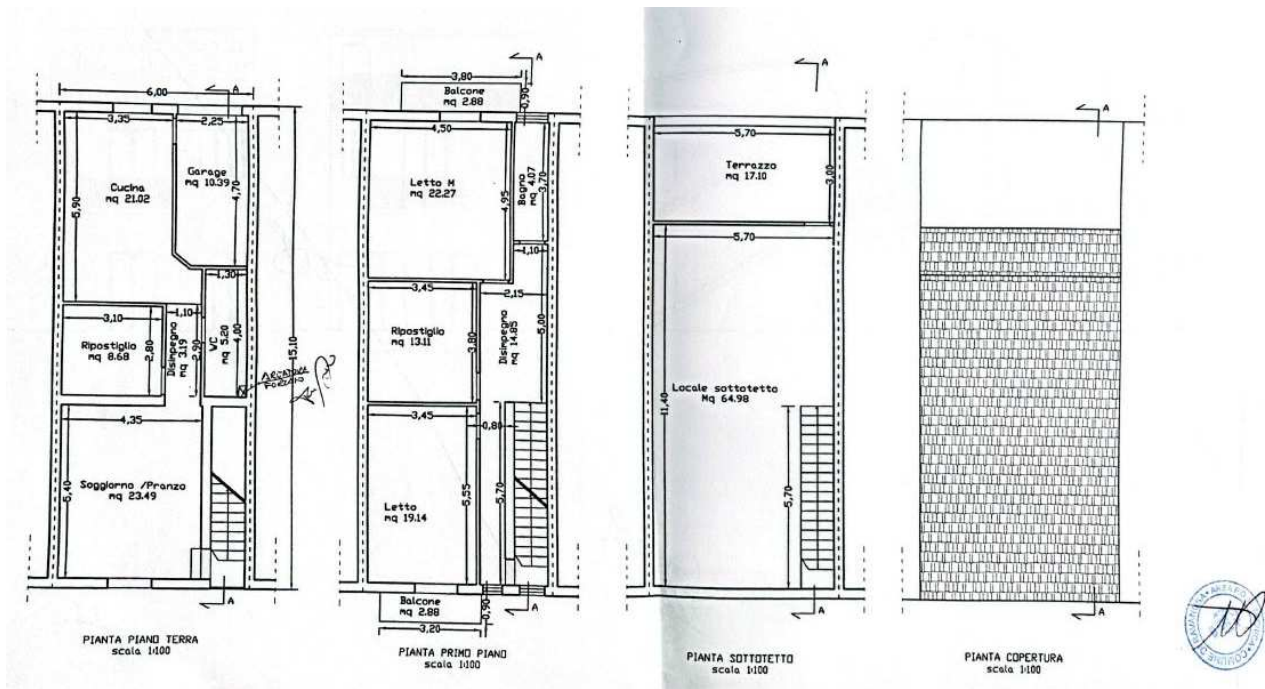
Trattasi di concessione in sanatoria ai sensi della Legge/47/85. La pratica edilizia protocollata al n. 1339 con richiesta risalente in data del 10/12/1986.

La concessione è stata rilasciata per:

- 1) una unità immobiliare a piano terra, destinata a garage, sita in Ravanusa con accesso dalla via Trasimeno, in catasto censita al foglio 22 ex Territorio di Campobello di Licata, adesso Ravanusa foglio 49 part. 300 sub 3
- 2) una unità immobiliare a piano terra, primo e sottotetto censito al foglio 22 ex territorio di Campobello di Licata adesso Ravanusa foglio 49 part. 300 sub 4.

Sulla base del sopralluogo effettuato, dal rilievo plano altimetrico eseguito, e con l'ausilio del rilievo fotografico, il sottoscritto può affermare che gli elaborati grafici allegati alla richiesta di

condono edilizio sono conformi allo stato dei luoghi. Anche la relazione tecnica corrisponde perfettamente alla descrizione dell'immobile. Pertanto l'esperto può confermare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (allegato 14)



Tra la documentazione presente al Comune di Ravanusa non c'è traccia di dichiarazione di agibilità.

- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.** Fornire l'ammontare annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia.

Il bene oggetto della presente perizia, come già detto, è un fabbricato unifamiliare con garage di pertinenza. Come abitazione autonoma non fa parte di un condominio non ha spese condominiali né spese straordinarie deliberate.

12) Procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato del bene dell'immobile utilizzando i metodi di confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A conclusione dell'incarico affidato, il sottoscritto, n.q. di esperto stimatore, deve procedere alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento, determinando il più probabile valore di mercato alla data attuale al fine di una compravendita. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto del valore commerciale dell'immobile, corrispondente al valore del bene considerato in piena proprietà e perfettamente commerciale ai sensi di legge e libero.

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto in fase di sopralluogo ad effettuare accurata visione della consistenza, finitura e manutenzione dell'immobile.

Lo scrivente esperto stimatore dichiara che la presente perizia di stima viene redatta in conformità a quanto previsto dalle normative di estimo, a quanto previsto nel codice di valutazione immobiliare, tenendo in considerazione le linee guida per la valutazione degli immobili ABI e nel rispetto della definizione e procedura standard di valutazione internazionale.

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto dei criteri adottati dalla norma UNI 10750/2005 e del DPR 1380 del 23/03/1998.

In virtù di quanto previsto dalle citate norme per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri di ponderazione.

- 100% delle superfici calpestabili, ivi compresi pareti divisorie interne; le superfici pareti perimetrali ad eccezione di quelle di suddivisione con altre unità immobiliari.
- Superfici scoperte quali balconi, terrazze, rispettivamente 25% e 30%
- I locali accessori diretti comunicanti sottotetto e garage 50%

AMBIENTE	MQ	COEFF.	SUPERFICIE
Piano terra	80.63	100%	80.63
Piano primo	85,00	100%	85,00
balconi	7.35	25%	1.84

sottotetto	65.80	50%	32.90
terrazzino	20.20	30%	6.06
garage	11.87	50%	5.93
Superficie commerciale			212.36

PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Una corretta stima immobiliare deve tener conto dei parametri sotto indicati e distinguere e precisare i motivi della stima stessa per il tipo di valore da attribuire. Nel caso in esame, viene ricercato il Valore di mercato dell'immobile.

Un'analisi dettagliata dell'area, del territorio e della zona sulla quale l'immobile ci fornirà parametri fondamentali che contribuiranno alla definizione del valore commerciale dell'immobile attraverso le caratteristiche intrinseche, estrinseche.

Il sopralluogo eseguito ha messo in luce le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di valutazione.

Le caratteristiche estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- | | |
|---|------------------|
| - ubicazione, rispetto al centro urbano (centrale, semicentrale, periferica) | semicentrale |
| - stato di viabilità e dei servizi di trasporto (buono, discreto, sufficiente, scarso) | buono |
| - opere di urbanizzazione primaria (presenti, assenti) | presenti |
| - distanze da scuole, uffici, mercati, parcheggi, esercizi commerciali, assi viari (vicino, a breve distanza, lontano, assente) | a breve distanza |
| - presenza di zone a verde pubblico, parchi, salubrità, della zona (presente assente) | assente |
| - presenza di inquinamento, di rumore, (presente, assente) | assente |
| - presenza di aree industriali, zone militari, nelle vicinanze (presente, assente) | assente |
| - Caratteristiche particolari del centro abitato (centro balneare, zona montana, ecc.) | - |

Caratteristiche intrinseche sono rappresentate le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile e/o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- età della costruzione (nuova, recente, vecchia)	vecchia
- tipologia del fabbricato (villa, fabbricati monofamiliare, condominio)	monofamiliare
- struttura dell'edificio (muratura, mista muratura e c.a., mista c.a. ed acciaio)	muratura
- livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile)	medio
- presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile)	medio
- superficie commerciale dell'unità immobiliare	212,36
- Piano esposizione, prospicienza, luminosità, panoramicità	prospicienza
- Presenza di eventuali ascensore, spazi condominiali	no
- Parcheggio pubblici e/o privati	si
-	

PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è di market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Nel metodo del confronto di mercato, il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il MCA e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo. Il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione di mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Tra queste caratteristiche sono comprese quelle qualitative.

Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta: nel mercato della capitalizzazione finanziaria; nell'analisi del flusso di cassa scontato.

Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

VALORE DI MERCATO

Si procede ad utilizzare il metodo comparativo tenuto conto che nella zona il mercato immobiliare risulta essere attivo ed è facile individuare nello stesso mercato beni simili a quello oggetto di stima.

La valutazione finale fornisce la determinazione del più probabile valore di mercato. Nelle procedure standard di valutazione internazionale, valore di mercato è definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa con prudenza e senza alcuna costrizione”.

INDAGINI DI MERCATO

Osservatorio immobiliare zona periferica abitazione civile valori:

min. € 510,00 – max € 700,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: RAVANUSA

Fascia/zona: Periferica/V.MENTANA-SOLFERINO-PIAVE-C/SO GARIBALDI-BANDIERA-SELLA-SAFFO-GALILEI-HIBLA-GIOIA-RAFFAELLO-CASALINI-LINCOLN-RUDINI-MARINO-VITTEMA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	700	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	500	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	210	300	L	0,6	0,9	L

Esecuzione Immobiliare n. 63/2023 R.G.E.
Creditore procedente: AMCO COMPANY SPA
esecutato: xxxxxx xxxxx
Giudice: Dott.ssa Bonsangue Federica

Agenzia “Assitour Immobiliare” zona centralissima casa singola n. 10 vani + garage di mq
18, riferimento 5274RV91422 prezzo € 700,00/mq.



ASSITOUR INTERMEDIARIES GROUP S.R.L.

Rif 5274RV91422



Agenzia “Assitour Immobiliare” stabile di mq 270,00 su 3 livelli, zona centrale da
ristrutturare € 450,00/mq

Esecuzione Immobiliare n. 63/2023 R.G.E.
Creditore procedente: AMCO COMPANY SPA
esecutato: xxxxxx xxxxx
Giudice: Dott.ssa Bonsangue Federica

[Italia](#) > [Abruzzo](#) > [Ravenna](#) > [Verona](#)

CASA SINGOLA DA RISTRUTTURARE A RAVANUSA

270mq 4 vani 6 locali 2 bagni

€ 100.000



RAVANUSA, VENDESI MAGNIFICO STABILE DI 270 MQ SU 3 LIVELLI GRAN PARTE DELL'IMMOBILE RIFINITO. SITO IN UN'OTTIMA ZONA AL CENTRO DEL PAESE, BUONO SIA PER ABITAZIONE SIA PER APRIRE UN'ATTIVITA'.

AFFARONE DA NON PERDERE!!!!

PREZZO TRATTABILE _____

INFORMAZIONI GENERALI

📍	Riferimento: CS210
📏	Superficie: 270 m ²
📏	Superficie commerciale: 308 m ²
🏠	Vani: 6 locali
💰	Prezzo: € 100.000
📄	Contratto: Vendita
🏠	Tipologia: Casa singola
📍	Comune: Ravenna

Riferimento CS210

Esecuzione Immobiliare n. 63/2023 R.G.E.
Creditore procedente: AMCO COMPANY SPA
esecutato: xxxxxx xxxxx
Giudice: Dott.ssa Bonsangue Federica

Agenzia “Metro Quadro” casa singola zona centrale riferimento 2947 prezzo € 500,00/mq



RAVANUSA, Casa singola in vendita di tre elevazioni 60 MQ ciascuna, Classe energetica: G, posto al piano Terra su 3, composto da: 5 Van, Cucina Abitabile, Soggiorno singolo, 2 Camere, 3 Bagni, Terrazza, Prezzo Eu. 70.000

DOVE SI TROVA



INFORMAZIONI GENERALI

📍	Riferimento: 2947/CS
🏠	Superficie: 180 m ²
🏠	Superficie commerciale: 185 m ²
🏠	Van: 5 locali
💰	Prezzo: €70.000
📄	Contratto: Vendita
🏠	Tipologia: Casa singola
📍	Comune: Ravanusa
🏠	Contesto: Civile
📅	Data annuncio: 27/10/2022

Riferimento 2947

Si procede alla stima secondo gli standard internazionali adottando il MCA (market comparison approach), compiendo aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari indicate

precedentemente. Dallo sviluppo eseguito con l'ausilio di un data base è risultato un valore commerciale arrotondato di € 600,00/mq.

- **Valore dell'immobile mq 212,36 x € 600,00 =** **€ 127.416,00**

- Riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi, differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato **€ 12.741,60**

- Pertanto, il valore finale a base d'asta per il cespite pignorato, arrotondato è uguale a
- **Prezzo base d'asta del lotto** **€ 115.000,00**

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, rimane a disposizione del Sig. Giudice per ulteriori chiarimenti, osservazioni ed accertamenti tecnici che ritenesse opportuni ad integrazioni della presente relazione.

Porto Empedocle, lì 28/02/2024

Il tecnico

(geom. Alfonso Lazzara)



The image shows a blue circular professional stamp of the Geometric Association of Agrigento. The stamp contains the text: 'ALFONSO LAZZARA', 'GEOMETRA', 'N. 2085', and 'PROVINCIA DI AGRIGENTO'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

SI ALLEGA:

- 1) Atto di compravendita
- 2) Estratto atto di matrimonio
- 3) Certificato di residenza
- 4) Verbale sopralluogo
- 5) Visure storiche
- 6) Estratto PRG
- 7) Ortofoto
- 8) Elaborati grafici architettonici
- 9) Attestato di prestazione energetica
- 10) Visure storiche soppresse
- 11) Planimetrie catastali storiche
- 12) Planimetrie catastali aggiornate
- 13) Agenzia Demanio
- 14) Concessione edilizia ed elaborati grafici
- 15) Documentazione fotografica