

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.n. 136/2022

GIUDICE: Dott.ssa Domenica Spanò

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato:

Arch. Celeste Simone

Via Cesare Pavese, 13 – 92026 Favara (AG)

Cell. 320 0528072 – tel. 0922 824215

Email: arch.celestesimone@libero.it

Pec: arch.celestesimone@archiworldpec.it

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Agrigento
Ufficio Esecuzioni immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 136/2022 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente)

[REDACTED] in persona dell'Amministratore Delegato dott.ssa [REDACTED]
rappresentata e difesa dall'Amministratore unico e legale
rappresentante *pro-tempore*,
[REDACTED]

CONTROPARTE – (Debitore):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

La sottoscritta arch. Simone Celeste

[REDACTED], iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 1947, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento con n. 964, il giorno 31/05/2023 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Domenica Spanò per il proc. con R.G. n. 136/2022.

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 01/06/2023 la sottoscritta C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

RISPOSTE AI QUESITI

Ricevuto ed accettato l'incarico della Dott.ssa Domenica Spanò, la sottoscritta CTU, previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 18/07/2023. Dalle verifiche effettuate al fascicolo telematico è emerso che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile i cui dati riportati risalgono risalenti fino ad un atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In essa i dati catastali attuali e storici sono corretti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento ed oltre a questi non sono state rinvenute altre trascrizioni. Il creditore precedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e storico che la sottoscritta ha acquisito autonomamente presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO_1). Quest'ultima ha richiesto copia del certificato di stato civile degli esecutati dai quali è emerso che gli stessi sono coniugati tra loro in regime di separazione dei beni. Sono stati, altresì, richiesti agli uffici del Comune di Agrigento il certificato di residenza ed il certificato di stato di famiglia storico di entrambi gli esecutati (ALLEGATO_3).

Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 31/05/2023.

LOTTO UNICO

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

Il lotto è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Licata (AG), via Tiziano Vecellio n. 42, piano secondo. Alla proprietà si accede dalla via anzi detta, tramite porta a sinistra salendo le scale. Essa confina a nord-est con via Vanvitelli, a sud-est con via Tiziano ed a sud-ovest con particella catastale 1942. Il bene pignorato appartiene per la piena quota

[REDACTED] per averla acquistata ai rogiti del notaio Giuseppe Sarzana in data 04/12/2019 rep. 41763 da potere di [REDACTED]. L'appartamento è identificato al NCEU con foglio 119 part. 2307 sub. 5.



Ortofoto dell'area ove risiede il bene pignorato

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

Il lotto è composto da un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato sito in Licata (AG) nella via Tiziano Vecellio n. 42, con accesso da vano scala in comune con altri proprietari del palazzo, dalla porta a sinistra salendo le scale. L'immobile ove è posto il bene pignorato confina a nord-est con via Vanvitelli, a sud-est con via Tiziano ed a sud-ovest con particella catastale 1942.



Foto esterne del lotto pignorato.

Il fabbricato si trova in una zona semicentrale del comune, ben collegata con il centro, dove si trovano numerosi fabbricati a carattere residenziale. Il cespite pignorato è composto da cucina/soggiorno, un wc e due camere da letto, per un totale di circa 72 mq. In uno dei due balconi sono presenti un piccolo ripostiglio ed un cucinino, realizzati con infissi in alluminio removibili, che dovranno essere rimossi poiché abusivi. L'appartamento si presenta in buone condizioni, fa parte di un fabbricato con diversi proprietari, ma non istituito in condominio. L'interno è ben rifinito e presenta pavimenti in ceramica e pareti in gesso scagliola e pittura lavabile, a meno del bagno che risulta piastrellato fino all'altezza di 2,20 ml.

La proprietà presenta infissi esterni in pvc e vetro a doppia camera con tapparelle esterne in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.



Foto del lotto pignorato.

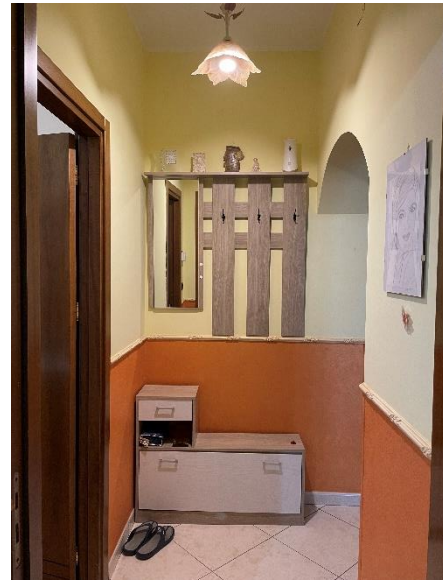


Foto del lotto pignorato.

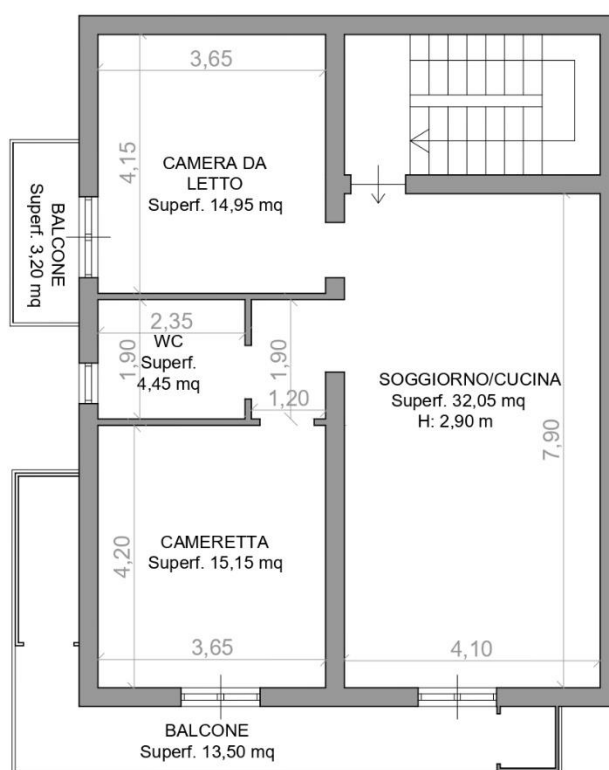
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia ed elementi in tutti i vani, mentre l'impianto di raffrescamento è composto da climatizzatori. Per lo stesso è stata redatta

l'Attestazione di Prestazione Energetica dall'Ing. Angelo Galanti in data 05/08/2019 dal quale si evince che la classe energetica del bene è "C" con EPgl,nren 56,3680 kwh/m²anno.

In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale del fabbricato risulta essere 86,70 mq, così distinta:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico	100% di 82,50 mq	82,50 mq
Balcone/terrazza scoperta	25% di 16,70 mq	4,20 mq
Totale		86,70 mq

PIANTA PIANO SECONDO



Pianta del fabbricato pignorato.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali, attuali e storiche, dell'immobile (Allegato_1), dai quali si evince che:

- L'appartamento è identificato al NCEU con foglio 119, particella 2307 sub. 5 – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 4 vani - rendita euro 216,91.

Gli intestati dell'unità abitativa sono

[REDACTED]

[REDACTED]

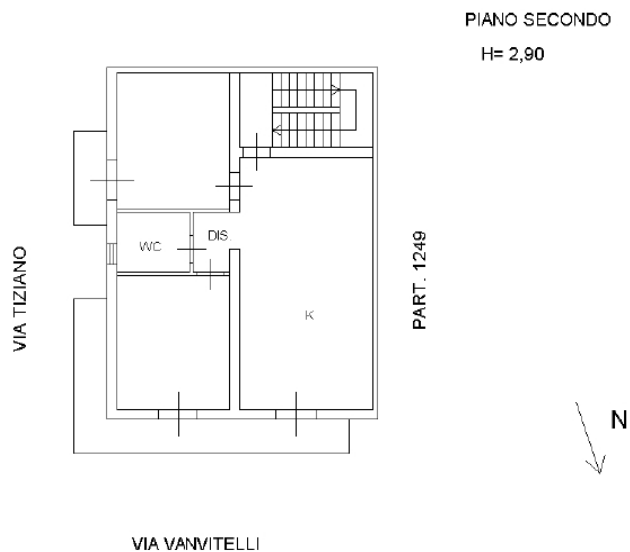
per la proprietà di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Dalla visura storica dell'immobile si evince che:

- L'appartamento è stato costituito in data 19/05/1997;

- Il 19/11/2015 è stata presentata pratica n. AG0121270 per la diversa distribuzione degli spazi interni;
- Il 19/11/2016 ha subito una variazione nel classamento con pratica n. AG0140041;
- Il 05/08/2019 è stata presentata pratica n. AG0061591 per la diversa distribuzione degli spazi interni, con contestuale modifica della superficie dell'immobile;
- Il 27/07/2020 ha subito una variazione nel classamento con pratica n. AG0034102.

Dall'ultima variazione non è stata effettuata nessuna modifica e la planimetria corrisponde allo stato attuale dell'immobile, a meno del piccolo ripostiglio e del cucinino realizzati in uno dei balconi, che dovranno essere comunque rimossi. L'immobile ricade sulla particella 2307 del foglio 119 del comune di Licata.



Planimetria catastale dell'appartamento

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il fabbricato al momento del sopralluogo è occupato dagli esecutati e la figlia minorenni.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Licata (AG) in via Tiziano Vecellio n. 42, piano secondo. Il bene è identificato al NCEU del comune di Licata con foglio 119, part. 7, sub. 5 e confina a nord-est con via Vanvitelli, a sud-est con via Tiziano ed a sud-ovest con particella catastale 1942. Il cespite pignorato è costituito da un unico livello, composto da cucina/soggiorno, un wc e due camere da letto. La planimetria è conforme allo stato di fatto.

La proprietà fa parte di un edificio costruito con Permesso Edilizio n. 5/E del 12/01/1977, per il quale è stata successivamente presentata Domanda di Sanatoria con rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100/s del 22/09/2015. La pianta presentata in allegato a quest'ultima non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile ricade in Zona "B1" del vigente P.R.G. comunale. **PREZZO BASE € 33.000,00**

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

La proprietà costituente il lotto appartiene

[REDACTED], per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni; per averla

acquistata ai rogiti del notaio Giuseppe Sarzana 04/12/2019 rep. n. 41763 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] A quest'ultima il bene era pervenuto mediante atto di acquisto del 15/05/2001 rep. 61773 ai rogiti del notaio Angelo Comparato da potere di [REDACTED]
[REDACTED]



Foglio di mappa catastale del lotto pignorato.

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.

La sottoscritta ha acquisito le ispezioni ipotecarie (ALLEGATO_1), dalle quali è emerso che oltre alla trascrizione del presente pignoramento, sono presenti:

- Trascrizione del 20/10/2015 ai nn. 17842/13436 in favore di [REDACTED] contro il Comune di Licata della Concessione Edilizia n. 100/2015 rilasciata il 22/09/2015;

[REDACTED] ipoteca volontaria del 18/12/2019 ai nn. 20910/1671 a garanzia di mutuo fondiario in favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

L'immobile presenta delle difformità urbanistico-edilizie, meglio descritte al quesito n.10, la cui regolarizzazione potrà avere un costo di circa 4.500,00€.

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

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

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

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

La proprietà non ricade in zona demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

La proprietà fa parte di un edificio costruito con Permesso Edilizio n. 5/E del 12/01/1977, per il quale è stata successivamente presentata Domanda di Sanatoria con rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100/s del 22/09/2015. Per l'edificio è stata rilasciata dal comune di Canicattì l'autorizzazione di Agibilità/ abitabilità, con determina dirigenziale n. 940 del 06/11/2015. La sottoscritta ha acquisito gli elaborati tecnici della Concessione Edilizia in Sanatoria e, confrontandoli

con lo stato di fatto, è emerso che vi sono delle irregolarità sulla disposizione interna dell'appartamento. Inoltre, in uno dei balconi sono presenti un piccolo ripostiglio ed un cucinino realizzati con infissi removibili, anch'essi abusivi, che dovranno essere rimossi. Per la regolarizzazione degli abusi si stima un costo di circa € 4.500,00, comprensivi di: redazione e presentazione da parte di un tecnico della C.I.L.A. in sanatoria, versamenti per la stessa e rimozione delle parti abusive presenti nel balcone. L'immobile ricade in Zona "B1" secondo il P.R.G. approvato con D.A. n. 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte, e successive varianti.

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

La proprietà costituente il lotto fa parte di un palazzo non istituito in condominio, pertanto non ci sono spese fisse di gestione della stessa.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA

L'appartamento pignorato si trova in una zona periferica della città di Licata, ove si trovano numerosi servizi, scuole di ogni grado, negozi, farmacie, oltre a un centro commerciale posto a solo 1 km e la spiaggia a soli 2 km dal fabbricato. Licata è, infatti, una città molto frequentata grazie alle numerose attrazioni presenti, e ben collegata ai comuni limitrofi. Il comune di Licata è estremamente articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni singola zona è sostanzialmente ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Dai dati OMI si individuano 10 zone per il comune di Licata. Il prezzo di compravendita degli appartamenti è molto diversificato, distinto dalle numerose tipologie di abitazioni e dal punto ove sono fabbricate. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona D1, ovvero una zona Periferica, dove la tipologia di immobili prevalente è di tipo economico con destinazione residenziale. Secondo i dati OMI, in riferimento al secondo semestre dell'anno 2022, il valore di mercato minimo è di 380 €/mq e il massimo 550 €/mq.

CRITERIO DI STIMA

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

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

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

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

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

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario

- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.

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

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

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

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico	100% di 82,50 mq	82,50 mq
Balcone/terrazza scoperta	25% di 16,70 mq	4,20 mq
Totale		86,70 mq

b) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022 Semestre 2; e operatori specializzati come: immobiliare.it, casa.it, idealista.it.

I valori desunti sono:

Intermediari	Valore minimo	Valore massimo
OMI	380	550
Casa.it	418	583
Immobiliare.it	500	676
Idealista.it	300	714
Aste giudiziarie	282	571

c) coefficienti di differenziazione

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

Coefficienti estrinseci (di zona):

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

Zona	centrale 1.00	Semicentrale 0.90	Periferica 0.80	Degradata 0.70
Ceto sociale	Alto 1.10	Medio 1.00	Degradato 0.80	
Arredo urbano e salubrità	Buono 1.10	Normale 1.00	Scarso 0.90	Problematico 0.70

Coefficienti intrinseci:

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

Qualità edilizia	Signorile 1.20	Civile buono 1.10	Normale 1.00
Piano	Secondo 1.00		
Dimensioni	Normali 1.00		
Manutenzione	Ottimo 1.10	Normale 1.00	Scadente 0.90
Luminosità	Soleggiato buona parte del giorno 1.10		
Veduta esterna	Normale 1.00		
Impianto riscaldamento	Presente 1.00		

d) calcolo valore unitario reale

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

VU= valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU= euro/mq 497,40x (0.80x1.00x1.00x1.10x1.00x1.00x1.00x1.10x1.00x1.00) = €/mq 481,48

Il valore unitario reale è di euro/mq 481,48. Tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (86,70 mq) x (481,48€/mq) = € 41.744,31

Valore di mercato: € 41.744,31

Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 4.174,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 33.069,88

Valore stimato (cifra tonda) € 33.000,00

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

I cespiti ignorati sono della sola proprietà degli esecutati, pertanto non vi è la presenza di quote indivise.

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titoli di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Licata;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: Documentazione fotografica.

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

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 12 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite raccomandata A/R agli esecutati ed a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 15/09/2023

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