

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUCIONI IMMOBILIARI - n° 149/2022 R.Es

G.E. dott.ssa Vitalba Pipitone

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: dott.ssa Patrizia Di Francesco

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE
ing. Enrico Galatioto

Via Svizzera 4 - 92024 - Canicatti (AG)
tel./fax +39.0922.858766 - cell. +39.333.8546421
PEC: enrico.galatioto@ingpec.eu
Cod. Fisc. GLT NRC 88P01 G273 O
N. A2064 dell' Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento
N. 941 dell' Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento

Canicatti (AG), li 14/05/2024

ing. Enrico Galatioto



CONFORMITA DEL PIGNORAMENTO: verificata;	NO
DIRITTO E PROVENIENZA: quota di 1/2 a carico di XXXXX XXXXXXXX nato [REDACTED] [REDACTED] e di 1/2 a carico di [REDACTED] [REDACTED]; proprietari con atto di compravendita dell'immobile del 09/05/2012 rep. 31570/14778 notaio Giuseppe Sarzana di Licata trascritto in data 11/05/2012 ai nn. 10362/8813.	NO
POSSESSO: abitato dai coniugi XXXXX XXXXXXXX e [REDACTED]	NO
LOCAZIONE: nessuna;	NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: iscrizione di ipoteca volontaria in data 11/05/2012 al n. 10363/685, pignoramento notificato in data 22/11/2022 rep.2402, contratto di mutuo fondiario del 09/05/2012;	NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: redatto dal sottoscritto;	
VALORE STIMATO: 63.000,00 €	
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: 46.300,00 €;	

TRIBUNALE DI AGRIGENTO - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n° 1492022 - G.E. dott.ssa Vitalba Pipitone

Custode Giudiziario: dott.ssa Patrizia Di Francesco

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE ING. ENRICO GALATIOTO

Premessa

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata redatta dal sottoscritto ing. Enrico Galatioto iscritto all'Albo Professionale di Agrigento al n° A2064, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Agrigento al n. 941, per incarico ricevuto dal Giudice dell'esecuzione con nomina del 12/02/2024 inviata al sottoscritto a mezzo pec; il sottoscritto dava seguito alla nomina accettando l'incarico con verbale di accettazione del 15/02/2024 con procedura telematica (pec del 15/02/2024).

La scadenza per il deposito della perizia di stima è stata fissata 30 giorni precedenti rispetto all'udienza del 27/05/2024; il sottoscritto esperto ha presentato istanza di proroga il 22/04/2024 del sottoscritto esperto con accettazione del deposito IDBUSTA: 85069992 del 23/04/2024.

L'incarico affidato al CTU si articola nei controlli preliminari e nella risposta ai quesiti come di seguito specificato:

- Controlli preliminari:
 - verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
 - verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari;

- quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato;
- quesito n. 4: stato di possesso del bene;
- quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- quesito n. 6: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- quesito n. 7: formalità, vincoli, oneri;
- quesito n. 8: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo 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;
- quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni;
- quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

I BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (risposta al quesito n. 1)

Nell'atto di pignoramento notificato in data 22/11/2022, rep.2402, notificato ai coniugi XXXXXXXXXX

██████████ mediante consegna di copia conforme all'originale presso la loro residenza in via Venezia n. 26, Palma di Montechiaro (AG), viene sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobile:

- 1) unità immobiliare sita in Palma di Montechiaro (AG), via Venezia n. 26; in catasto al foglio 29, part. 552, Sub. 4;

l'immobile sopra riportato risulta di proprietà dei coniugi ██████████
██████████ (quota 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

1.1 FASI PRELIMINARI

1.1.1 PRIMO ACCESSO (POSITIVO) DEL 04/03/2024

Nella data 04/03/2024 (vedi verbale di accesso del 04/03/2024 - all. 5), veniva effettuato il primo sopralluogo alla presenza, oltre a quella del sottoscritto e del custode giudiziario, dei signori:

██████████ (parte esecutata)

██████████ (parte esecutata)

il sottoscritto ha eseguito i rilievi fotografici ed impiantistici dei luoghi.

Alle 12:00 veniva concluso il sopralluogo.

1.1.3 SECONDO ACCESSO (POSITIVO) DEL 19/03/2024

In data 19/03/2024 (vedi verbale del 19/03/2024 all. 6), veniva effettuato il secondo sopralluogo alla presenza, oltre a quella del sottoscritto, dei signori:

XXXXX XXXXXX (parte esecutata)

██████████ (parte esecutata)

Venivano effettuati i rilievi planimetrici, stante le difformità emerse dal confronto con la

planimetria catastale e le piante allegate alla C.E. in Sanatoria n. 1519/2011 e lo stato dei luoghi. Alle 17:30 veniva concluso il sopralluogo.

1.1.5 ACQUISIZIONE ED ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

Nel tempo intercorso tra il primo e il secondo sopralluogo, il sottoscritto ha preso visione della documentazione già disponibile sul fascicolo telematico, e della documentazione richiesta a mezzo pec con istanza del 07/03/2024 all'ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro costituita da:

- 1) C.E. in Sanatoria n. 1519 del 07/03/2012;
- 2) Elaborati grafici allegati alla suddetta
- 3) Relazione tecnica allegata alla suddetta;
- 4) Certificato d'idoneità statica allegato alla suddetta;
- 5) Nota di trascrizione del atto di compravendita reg.to il 25/01/1965 - Titolo di proprietà del terreno sul quale è stata edificato il fabbricato;
- 6) Dichiarazione di successione del 03/04/2000 in morte di XXXXXXXXXX
- 7) Dichiarazione anno di costruzione
- 8) Nota di trascrizione della C.E. in Sanatoria

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto constatare la non corrispondenza tra la planimetria catastale prot. AG0072397 del 13/03/2012, le planimetrie allegata C.E. in Sanatoria n. 1519 del 07/03/2012 (ultimo titolo edilizio autorizzativo rilasciato per l'immobile in oggetto), e lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi.

2 PROVENIENZA (risposta al quesito n. 3 e n. 6)

Antecedentemente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] E, per 5/15; [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 2/15, per successione in

morte di [REDACTED]

[REDACTED] certificato di denunciata successione del 02/05/2000, rep 196/145, ufficio registro di Licata, trascritto in data 08/03/2001 ai nn. 4307/3850; non risulta trascritta accettazione di eredità.

In morte di [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] deceduta in data [REDACTED] certificato di denuncia successione del 28/07/2010 rep. 305/9990/10 ufficio del Registro di Licata, trascritto in data 15/11/2010, ai nn. 25777/19747, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 334/5000, della proprietà dei beni in

Palma di Montechiaro (AG) via Venezia CF foglio 29 part. 552 sub 2 cat. A/4 vani 1,5 p.t. e

sub 3 cat. A/4 vani 2,5 p.1; non risulta trascritta accettazione di eredità.

Atto del 09/05/2012 rep. 31570/14778 notaio Giuseppe Sarzana di Licata, trascritto in data 11/05/2012 ai nn. 10362/8813, compravendita - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; vendono aXXXXX XXXXXXXXnato ad [REDACTED] quota 1/2 in regime di comunione dei beni e a [REDACTED]

[REDACTED], che acquistano ciascuno per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni la proprietà del bene sito in Palma di Montechiaro (AG) via Venezia CF foglio 29 part. 552 sub 4 cat. A/4 vani 5 p t e 1°.

3 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

3.1 LOTTO UNICO (risposta al quesito n. 2)

Premessa

Il bene oggetto della valutazione costituente lotto unico, è un fabbricato adibito a civile abitazione; all'unità immobiliare si accede direttamente dalla via pubblica (via Venezia n. 26)

Confina: a nord con altra proprietà (part. 495), a est con la via Venezia, a sud con altra proprietà (part. 513) e ad ovest con altra proprietà (partt. 558 e 543).



Immagine 1

3.1.1 SITUAZIONE CATASTALE (RISPOSTA AL QUESITO N. 3)

L'unità immobiliare con destinazione civile abitazione, come da visura catastale (all. 1.1 e 1.2), risulta censito in catasto fabbricati al F.29, part. 552, sub 4 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, sup. catastale 115 mq, Rendita: Euro 232,41, ed è intestato a:

- 1) XXXXX XXXXXXXX nato ad [redacted] quota 1/2 in regime di comunione dei beni
- 2) [redacted] quota 1/2 in regime di comunione dei beni

Ultima variazione catastale : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.1.2 CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è di forma pressoché rettangolare, con altezza interna di 2,75 m a piano terra e 2,85 a piano primo. Il fabbricato, è costituito da struttura portante in muratura (conci di tufo spessore 25 cm);



Foto 1 – prospetto principale su via Venezia

3.1.3 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

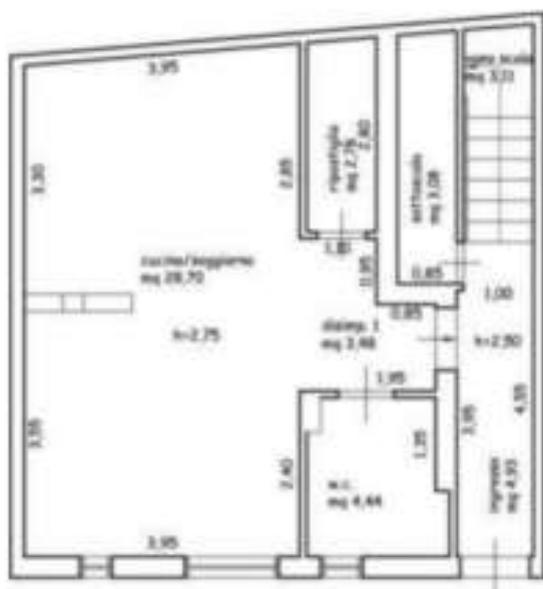
Le condizioni generali delle opere edili sono nel complesso buone.

3.1.4 DESCRIZIONE ANALITICA

Tipologia: fabbricato destinato a civile abitazione con accesso diretto dalla pubblica via.

Altezza interna utile: m 2,75 p.t. / 2,85 p.l

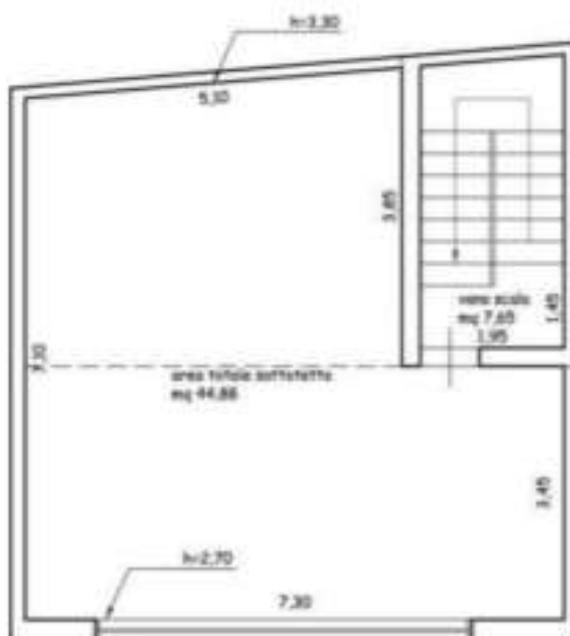
Composizione interna: Dalla pubblica via si accede all'androne della scala interna dal quale si accede al cucina/soggiorno, al bagno e al ripostiglio del piano terra e al sottoscala; dal vano scala si accede al disimpegno del piano primo, dal quale si accede alle due stanze da letto e al w.c.; dal vano scala si accede anche al vano sottotetto coperto con pannello coibentato sorretto da profilati scatolari metallici. lo stato di fatto odierno non corrisponde né alla planimetria catastale né alla pianta allegata all'ultimo titolo autorizzativo edilizio (C.E. in San. n. 1519/2011) (vedi punto 7).



Pianta piano terra – scala 1:100



Pianta piano primo – scala 1:100



Pianta sottotetto scala 1:100

	s.u. (mq)	altezza utile (m)	condizioni
piano terra		2,75	
ingresso	4,93		buone
disimp. 1	3,48		buone
w.c.	4,44		buone
ripostiglio	2,78		buone
cucina / soggiorno	28,70		buone
sottoscala	3,08		buone
vano scala	3,11		buone
piano primo		2,85	
disimp. 2	5,96		buone
bagno	5,36		buone
letto 1	16,19		buone
letto 2	16,40		buone
vano scala	7,74		buone
sottotetto		2,7/3,30	
sottotetto	44,88		al grezzo
vano scala	7,65		al grezzo
sommario	154,70		

Tab. 1



Foto 2 – cucina/soggiorno

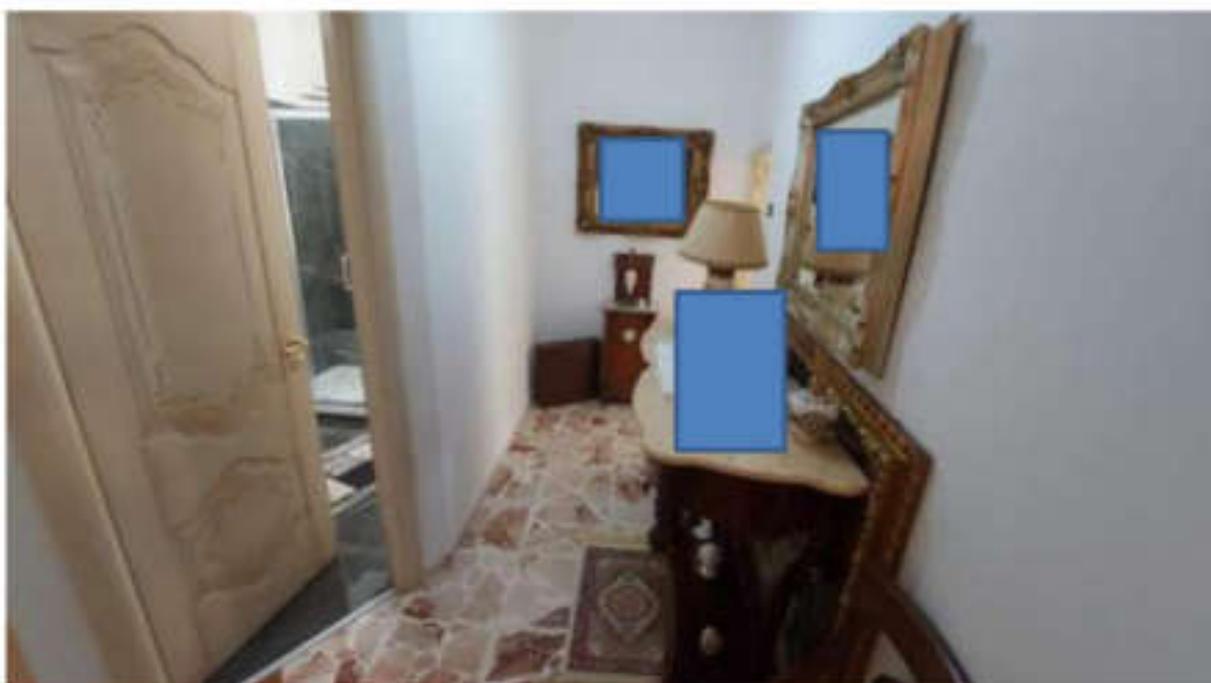


Foto 3 – disimpegno 2



Foto 4 – androne

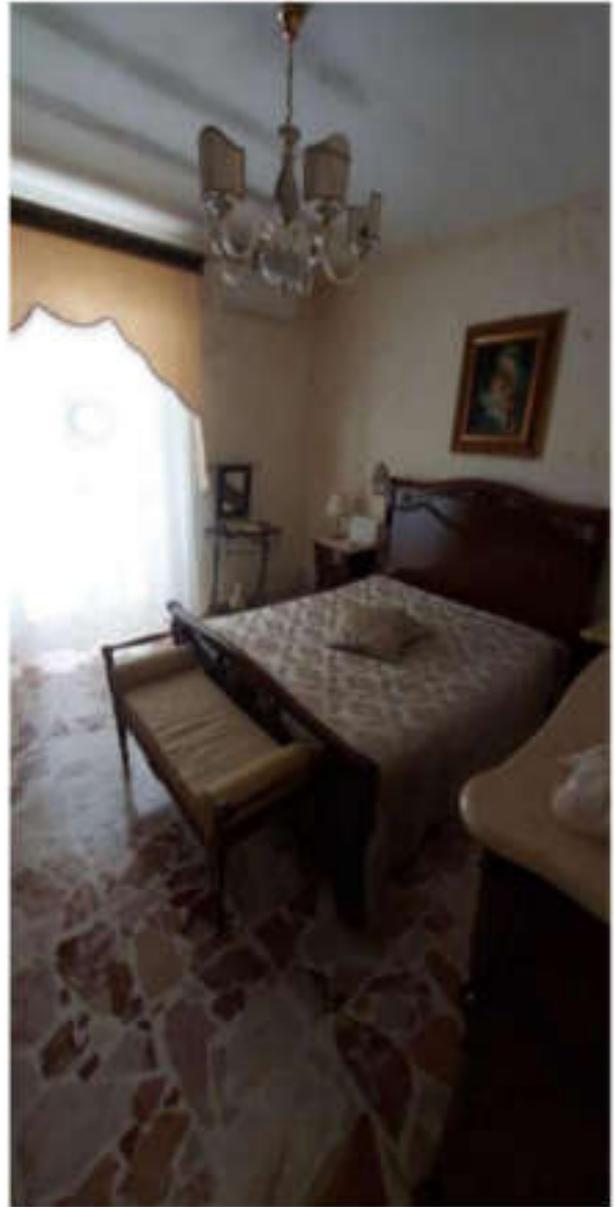


Foto 5 – vano 1

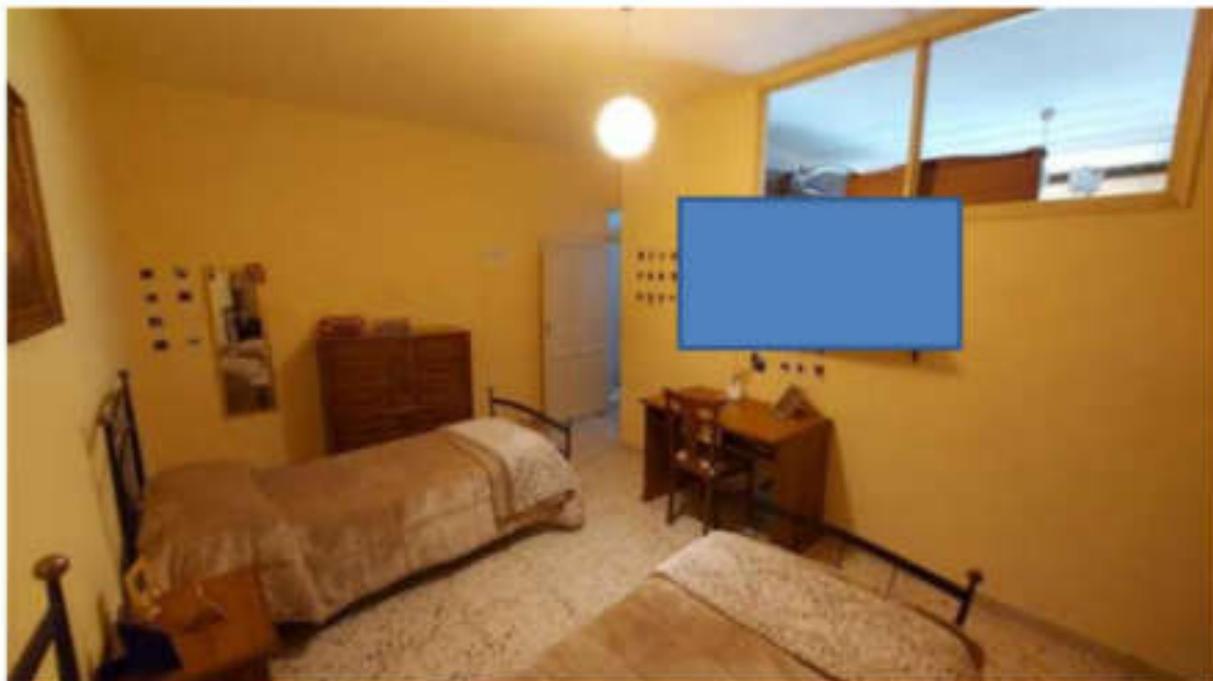


Foto 6 – vano 2



Foto 7 – sottotetto

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali e solai: l'unità immobiliare è costituita da un fabbricato realizzato con tipologia strutturale in muratura (conci di tufo, spessore 25 cm), con solai in latero-cemento. Non si riscontrano lesioni strutturali da far pensare a cedimenti. Per le strutture è stato redatto certifica d'idoneità statica dal [REDACTED] prot. 860 del 27/07/2007 - Comune Palma di Montechiaro UTC-Sanatoria Edilizia;

Caratteristiche interne

Infissi esterni: portone d'ingresso in legno

Infissi interni: legno tamburato

Tramezzatura interne: laterizio

Pavimentazione: ceramica

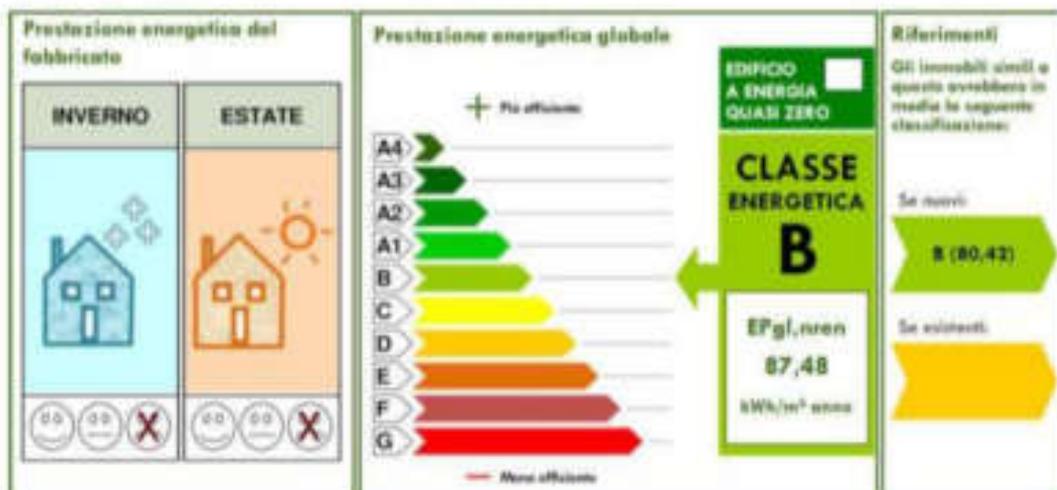
Soffitti: intonacati e tinteggiati

Impianto elettrico: sottotraccia / aereo nel sottotetto

Impianto idrico-fognario: sottotraccia

Impianto gas-metano: assente

Per l'immobile è stato redatto dal sottoscritto Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo: 20240507-084027-35811 (APE, all. n.4), a seguito di sopralluogo n. 1 del 04/03/2024 (all. n. 5).



4 STATO DI POSSESSO (risposta al quesito n. 4)

L'immobile è di proprietà e risulta in uso a:

Come riportato al capitolo 1 "BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (risposta al quesito n. 1)", il lotto è di proprietà ed in uso ai signori:

XXXXX XXXXXXXX nato ad Agrigento (AG) il [redacted];
[redacted] nata [redacted]

5 QUESITO N. 5: Procedere alla Predisposizione di Schema Sintetico-Descrittivo del LOTTO UNICO

Proprietà 1/2 a carico di [redacted] ad [redacted]
[redacted], 1/2 a carico di [redacted]
[redacted], dell'immobile sito in Palma di Montechiaro (AG) via Venezia 26;

L'immobile si sviluppa su due livelli (p.t e p.l) + sottotetto.

Confina: a nord con altra proprietà (part. 495), a est con la via Venezia, a sud con altra proprietà (part. 513) e ad ovest con altra proprietà (part. 558 e 543);

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati al F.29, part. 552, sub 4 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita: Euro 232,41;

Per l'immobile è stata rilasciata C.C.E. in Sanatoria n. 1519/2011 (ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato in oggetto); **in atto l'immobile non è conforme né al titolo autorizzativo né alla planimetria catastale.**

PREZZO BASE: vedi punto 12.2.3

6 VINCOLI GIURIDICI (risposta al quesito n.7)

6.1 VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|--|---------|
| – Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali | nessuna |
| – Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura | nessuna |
| – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | nessuna |
| – Altri pesi o limitazioni | nessuna |

6.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile in oggetto non gravano trascrizioni di pignoramenti e/o altre tipologie di vincoli e/o oneri diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

7 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

(riposta al quesito n. 7 e n. 10)

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata C.E. in Sanatoria n. 1519/2011 (ultimo titolo edilizio autorizzativo rilasciato per il fabbricato in oggetto).

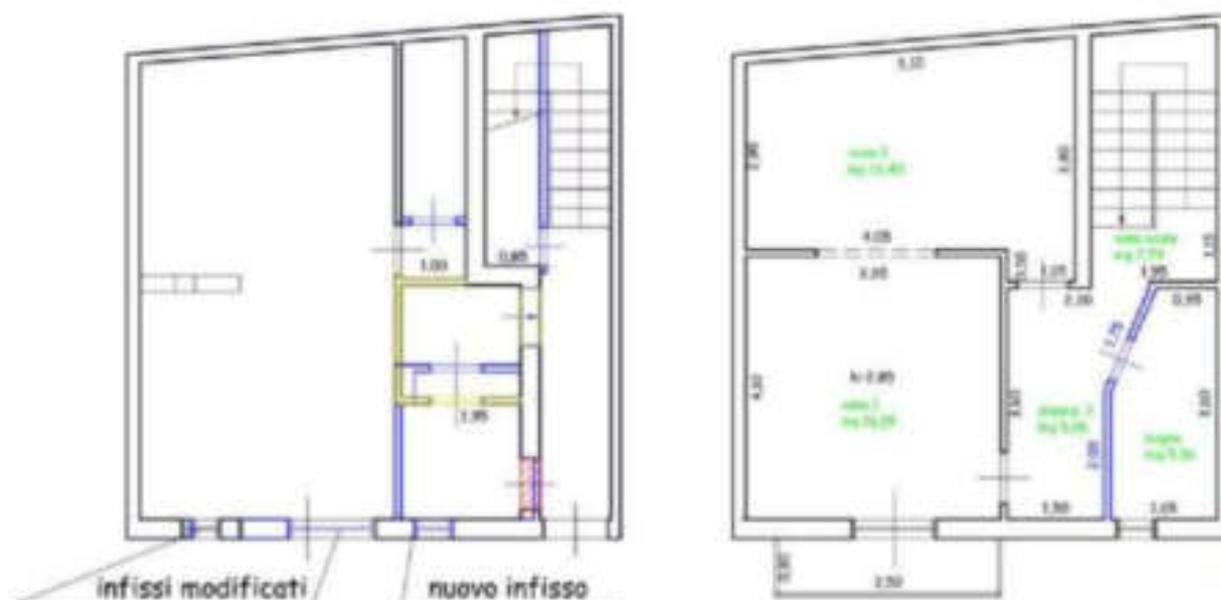
Alla data odierna si è potuto constatare la non corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi e le piante allegate alla suddetta C.E. in Sanatoria n. 1519/2011 e la

planimetria catastale; **di conseguenza non si dichiara la Conformità Urbanistica-Edilizia.**

Le difformità rilevate in occasione dei sopralluoghi, riguardano:

- 1) **piano terra:** sono state variate le dimensioni del w.c. e del ripostiglio e di conseguenza quelle della cucina a piano terra; inoltre è stato ricavato nell'ambiente contiguo all'androne d'ingresso un sotto scala con la formazione di un tramezzo con una porta a soffietto; infine sono state variate le dimensioni dei due infissi esistenti sul prospetto principale ed aggiunto un terzo infisso nel w.c.
- 2) **piano primo:** è stato ricavato, nell'ambiente individuato come "soggiorno" nelle planimetrie esistenti allegata alla C.E. in Sanatoria n. 1519/2011, un w.c. ed un disimpegno dal quale si accede ai due vani corrispondenti a quelli riportate sia nella planimetria catastale che a quella allegata alla C.E. in Sanatoria;
- 3) **copertura:** la copertura, rappresentata solo nei prospetti allegati alla C.E. in San. come "copertura a terrazza", con un solaio calpestabile uguale a quello di interpiano, al quale si accede dalla stessa scala interna fino ad ora citata, oggi si presenta come un sottotetto dato che la ex terrazza di copertura è stata coperta con pannello coibentato da 8 cm sorretto da profilati scatolari metallici. 10x10 cm

tali difformità sono state rappresentata nella pianta "pianta sovrapposizione - Scala 1:100 -
pianta rilievo stato dei luoghi con sovrapposizione planim. catastale e C.E. in sanatoria
1519/2011" (all. 8)



LEGENDA

■ muro demolito

■ vano chiuso

— tramezzi realizzati

■ infissi modificati / nuovo infisso

pianta sovrapposizione - Scala 1:100
pianta rilievo stato dei luoghi
con sovrapposizione planim. catastale e C.E. in sanatoria 1519/2011

Per sanare le difformità prima elencate, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale di Palma di Montechiaro, sezione urbanistico-edilizia, il costo per la pratica in sanatoria ammonta a quanto di seguito elencato:

1. per onorari e spese forfettarie:

- a) procedura urbanistica: 2.500 €;
- b) procedura al Genio Civile: 2.000 € (necessaria per la difformità di cui al punto 3 dell'elenco precedente, ovvero della copertura della terrazza)
- c) procedura catastale – pratica docfa per accatastamento sottotetto: 500€

2. per diritti di segreteria e sanzione amministrativa:

- a) procedura urbanistica (PdC ai sensi dell'art. 36 L.R. 16/16): € 1.600,00+1.000,00 (sanzione ai sensi all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, che potrebbe essere soggetto di eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia;
- b) 150 € (eventuali) per diritti di segreteria/istruttoria al Comune e/o al Genio Civile; per un totale di 7.250,00 in cifra tonda;

8 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE (risposta al quesito n. 7)

La planimetria catastale, richiesta ed ottenuta telematicamente dal sottoscritto CTU in data 29/02/2024, non è conforme allo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il secondo sopralluogo; infatti la planimetria catastale risulta uguale alle piante allegate alla suddetta C.E. in Sanatoria n. 1519/2011 evidenziando le stesse difformità di cui al punto n. 7 precedente; **di conseguenza non si dichiara la Conformità Catastale.**

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

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il bene pignorato non ricade su territorio Demaniale.

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

Non si rilevano spese di gestione o eventuali procedimenti in corso.

12 VALUTAZIONE (risposta al quesito n. 12)

considerazioni preliminari

L'immobile è sito nella zona adiacente al centro storico del comune di Palma di Montechiaro, con ingresso da pubblica via.

Le strutture murarie e le opere edili in generale sono in buono stato di conservazione;

12.1 METODO N. 1 - VALUTAZIONE ANALITICA

Criteri di stima utilizzati e fonti delle informazioni utilizzate per la stima

L'aspetto economico da considerare per la stima di immobili del tipo in esame, è quello del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Per poter determinare quest'ultimo in maniera più aderente possibile alla realtà si è usato il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economico comparativo a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto i termini incrementali o decrementali dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene seguendo le fasi operative come di seguito:

- definizione preliminare di un valore zonale attuale di un immobile di riferimento, o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale".

- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

- comparazione dell'immobile in oggetto con quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente assumere coefficienti incrementali o decrementali;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei

termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Definizione del valore unitario medio di riferimento

Relativamente a fabbricati ricadenti nella zona nella quale si trova l'immobile in oggetto, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quello in esame, ovvero paragonabili alle unità immobiliari destinate a civile abitazione e condizioni definibili assolutamente "medie", i dati forniti dal listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) 2° semestre 2023 (vedi immagine 2), identificano il valore di mercato tra €/mq 460,00 e €/mq 690,00.



Immagine 2

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato minimo pari a €/mq 460,00. Per una visione sintetica delle dimensioni vedasi la tabella di seguito riportata (tab. 2), dove sono riassunte le superfici commerciali opportunamente ragguagliate con coefficienti di

valutazione in dipendenza del fatto che si tratti di superfici principali o superfici accessorie.

RESIDENZIALE	DESCRIZIONE GENERALE	SUP.LORDA Mq	COEFF.	SUP.COMM. Mq
piano terra e primo	civile abitazione	120,10	1,00	120,10
sottosetto non abitabile	civile abitazione	60,05	0,30	18,02
terrazze e balconi	civile abitazione	3,15	0,30	0,95
SUPERFICIE COMMERCIALE				139,06

Tab. 2 – descrizione dei luoghi e delle rispettive condizioni

COEFFICIENTI CORRETTIVI

La valutazione dei coefficienti correttivi viene effettuata considerando l'unità immobiliare allo stato di fatto odierno.

Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione contigua al centro storico, con l'assenza dei servizi principali nelle immediate vicinanze, comporta il coefficiente di applicazione pari a $K_z = 0,90$;

Comparazione di parametri costruttivi

Strutturale: la tipologia strutturale è in muratura portante con solai in latero-cemento, con condizioni generali che denotano il buono stato di efficienza; per cui si considera un coefficiente neutro $K_{c1} = 1,00$;

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono buone, soprattutto in considerazione della destinazione d'uso, ma è assente il prospetto esterno; per quanto detto si considera un coefficiente $K_{c2} = 0,90$;

Impiantistico: avendo constatato la funzionalità dell'impianto elettrico ed idrico, si ritiene equo un coefficiente neutro pari a $K_{c3} = 1,00$;

Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerato che si sviluppa su tre livelli senza ascensore e, considerate le dimensioni ridotte di ogni livello che non garantiscono una buona fruizione dell'immobile, appare equo considerare un coefficiente pari a $K_f = 0,85$;

Comparazione di parametri di trasformazione

Data la distribuzione dell'immobile, si ritiene considerare equo un coefficiente pari a $K_t = 1,00$;

Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile, non caratterizzato da elementi costruttivi e formali di particolare pregio o esteticamente rilevanti, ma perfettamente inserito nel contesto urbanistico della zona, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente neutro pari a $K_a = 1,00$;

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono si considera un coefficiente $K_{cm} = 1,00$.

Ciò considerato, riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto, si è redatto il quadro sinottico (tab. 3) seguente, che ci fornisce il valore €/mq ragguagliato alle condizioni dell'immobile:

VALORE COMMERCIALE		Euro/mq	€ 575,00
	Kz=	0,90	
	Kc1 =	1,00	
	Kc2=	0,90	
	Kc3 =	1,00	
	Kf =	0,85	
	Kt=	1,00	
	Ka=	1,00	
	Kcm=	1,00	
	Kglob=	0,6885	X 0,6885
VALORE IMMOBILE (€/mq)			€ 395,89

Tab. 3 – metodo n. 1

12.2 METODO N. 2

Al fine di poter procedere alla stima, il sottoscritto ha anche consultato diverse banche dati ed operatori del settore sul web, individuando 4 fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Si riportano nel seguito le tabelle riassuntive per la stima comparativa:

COMPARABILE 1

Tipo fonte	<i>immobiliare.it – Aste Florio</i>
Descrizione	Appartamento in vendita - asta
Indirizzo	via Santa Ninfa 35, Palma di Montechiaro
Superfici	superficie principale: mq 117,00
Prezzo convenuto	€ 77.990,00
Valore €/mq	77.990,00/117= 666,58

COMPARABILE 2

Tipo fonte	<i>immobiliare.it – Aste Florio</i>
Descrizione	Appartamento in vendita – asta
Indirizzo	via Giovanni da Verrazzano 1, Palma di Montechiaro

Superfici	superficie principale: mq 109,00
Prezzo convenuto	€ 44.900,00
Valore €/mq	44.900,00/109= 411,93

COMPARABILE 3

Tipo fonte	<i>immobiliare.it – Aste Florio</i>
Descrizione	Appartamento in vendita - asta
Indirizzo	via Santa Lucia 53, Palma di Montechiaro
Superfici	superficie principale: mq 95,00
Prezzo convenuto	€ 52.740,24
Valore €/mq	52.740,24/95= 555,16

COMPARABILE 4

Tipo fonte	<i>immobiliare.it – Simplex Domus S.R.L.</i>
Descrizione	Appartamento in vendita - asta
Indirizzo	via Cesare Beccaria 10, Palma di Montechiaro
Superfici	superficie principale: mq 121,00
Prezzo convenuto	€ 47.352,00
Valore €/mq	47.352,00/121= 391,34

Si può dedurre un valore medio €/mq pari a: $(666,58+411,93+555,16+391,34)/4 = 506,25$
€

Il valore derivante dal metodo n. 1, quindi, risulta in linea con i valori alla zona in oggetto e per la tipologia di immobile.

12.3 VALUTAZIONE IMMOBILE

In definitiva, per l'individuazione del più probabile valore del bene oggetto di stima si è eseguita la media tra il valore dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cui sono stati applicati i coefficienti correttivi ed il valore medio rintracciato dagli operatori del

settore, ovvero:

$$VAL_{di\ merc.} = (VAL_{met.1} + VAL_{met.2}) / 2$$

Con:

$$- VAL_{met.1} = 395,89 \text{ €/mq}$$

$$- VAL_{met.2} = 506,25 \text{ €/mq}$$

Si avrà quindi:

$$VAL_{di\ merc.} = (395,89+506,25) / 2 = \mathbf{451,07 \text{ €}}$$

Per cui il valore dell'immobile è di € 62.725,79 (€451,07 x 139,06),

ed in cifra tonda € 63.000,00

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 € 16.700,00 così determinata:

- 1) riduzione del valore per spese condominiali insolute al riparto consuntivo: € 0,00;
- 2) riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.300,00;
- 3) riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € 3.150,00;
- 4) riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: € 0,00;

- 5) vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00;
- 6) spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie: € 7.250,00;
- 7) spese di regolarizzazione delle difformità catastali: € 0,00;

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad **€ 46.300,00 (Euro quarantaseimilatrecento/00)**, che costituisce il prezzo a base d'asta del lotto.

13 RISPOSTA AL QUESITO N. 13: Procedere alla Valutazione di Quota Indivisa per gli Immobili Pignorati per la Sola Quota

Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

Avendo adempiuto con coscienza e secondo la propria competenza all'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione che si compone di n° 29 pagine oltre gli allegati.

Canicatti li 14/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(ing. Enrico Galatioto)



Allegati:

- 1.1) visura catastale f 29 part 552 sub 4;
- 1.2) visura catastale storica f 29 part 552 sub 4;
 - 2) plan. catast. f 29 part 552 sub 4;
 - 3) estratto di mappa f.29 part. 552 scala 1:2.000
 - 4) APE codice identificativo: 20240507-084027-35811;
 - 5) Verbale accesso del 04/03/2024;
 - 6) Verbale accesso n. 2 del 19/03/2024
 - 7) piante rilievo scala 1:100 - piano terra, piano primo e sottotetto;
 - 8) pianta sovrapposizione - Scala 1:100 - rilievo stato dei luoghi / planim. catastale e C.E. in sanatoria 1519/2011
 - 9) pianta sagome – scala 1:100;
- 10) rilascio doc. del Comune di Palma di Montechiaro dell' 11/03/2024 con i seguenti allegati:
 - I. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1519/2011;
 - II. Elab. Grafici della C.E. in Sanatoria n. 1519/2011;
 - III. Relazione tecnica C.E. in Sanatoria n. 1519/2011;
 - IV. Certificato d'idoneità statica deposito prot. 27/07/2007 del;
 - V. Dichiarazione + nota di trascrizione atto di proprietà del 1965
 - VI. Dichiarazione di successione del 2000
 - VII. Dichiarazione epoca di realizzazione
 - VIII. Nota di trascrizione della C.E. in Sanatoria n. 1519/2011;
- 11) Documentazione fotografica;
- 12) foto satellitare;
- 13) cert. destinazione urbanistica: attestato urbanistico 02-2024 del 20/03/2024;
- 14) certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia;