

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

180/2018 R. G. NEI CONFRONTI DI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: STIMA IMMOBILE IN CANICATT' VIA A. GARLISI N. 3, QUARTO

PIANO. NEL N.C.E.U AL FOGLIO 69 PARTICELLA 986 SUB 27

§ 1. PREMESSA:

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata redatta dal sottoscritto ing. Francesco LA NOVARA, iscritto al n. A814 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, per incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa D. SPANO' all'udienza del 13.06.2019.

§ 2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DEL

PIGNORAMENTO:

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento sito nel comune di CANICATTI' (AG), al primo piano, censito nel N.C.E.U. al: foglio 69, particella 986 sub. 27, categoria A/2, classe 3, vani 8, rendita catastale € 599,09 (vedere visura in ALLEGATI).

§ 3. PROPRIETA'

L'immobile è di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] a CANICATTI' (vedere certificato di residenza storico), coniugata in regime di comunione legale dei beni.

§ 4. PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO:



L'immobile è pervenuto alla suddetta proprietaria tramite atto di compravendita del **20.12.2001** (repertorio n.52564 – raccolta n. 17259) rogato dal Notaio Antonino PECORARO. Il bene apparteneva [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile oggetto della compravendita era annotato al foglio 69, particella 986 sub 21 cat. A/2 con adiacente pertinenza avente il sub 20, categoria C / 2. Allo stato attuale si rileva un unico sub (sub 27) destinato a civile abitazione. In definitiva, è avvenuta la fusione di due unità immobiliari, una diversa distribuzione interna ed il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare denominata sub 20 da C / 2 ad A / 2.

§ 5. ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI DI SORTA:

Si rileva:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 25.07.2018 ai numeri 12103/10217, riguardante gli immobili di cui al foglio 69, particella 986, sub 20 e sub 21, in favore di Banca Popolare Sant'Angelo s c a r l (richiedente avv. Lidia MACALUSO) [REDACTED]

§ 6. REGOLARITA' URBANISTICA:

L'appartamento è sito nel comune di CANICATTI' (AG) con ingresso posto nella via GARLISI n. 3 , piano quarto, annotato nel N.C.E.U. al foglio 69, particella 986 sub 27, categoria A / 2, classe 3, vani 8, rendita catastale € 599,09. La zona urbanistica in cui ricade l'immobile è denominata zona C. Il fabbricato è stato costruito con regolare concessione edilizia **n. 81/96** e successiva variante **n. 54/02** del **14.06.2002**.



Inoltre, in data **11.07.2002** (certificato di Agibilità / Abitabilità **n. 50/02**) il comune di CANICATTI' ha concesso il permesso di agibilità / abitabilità alla [REDACTED] per il fabbricato composto da piano rialzato, primo, secondo, terzo e quarto piano.

Nel corso delle operazioni peritali svolte in data **30.05.2022**, si è rilevato che l'unità immobiliare di cui al sub. 20 ed avente categoria catastale C/2 è stato accorpata con quella di cui al sub 21, di categoria A / 2, generando un unico sub, denominato **sub 27**, di categoria catastale A / 2 (abitazione di tipo civile) con conseguente parziale cambio di destinazione d'uso.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico si è constatato che **non è stata presentata alcuna istanza per la regolarizzazione urbanistica** di quanto sopra per cui si deduce che il citato cambio di destinazione d'uso, nonché l'accorpamento delle due unità immobiliari, sono stati realizzati in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo.

§7. REGOLARIZZAZIONE DELL'ABUSO DI CUI AL § 6:

Si premette che l'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuata sia attraverso verbali di violazione urbanistico edilizia redatti dalla polizia Locale o da agenti della polizia Giudiziaria, sia mediante documentazione agli atti dell'amministrazione comunale, sia mediante documentazione probatoria prodotta dall'interessato o dichiarazione sostitutiva di atto notorio reso nei modi e nelle forme previste dalla legge.

Preso atto di quanto sopra, si espone il contenuto delle disposizioni dei primi due commi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001: *"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero*



in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso”.

In relazione a quanto sopra, il titolo abilitativo in sanatoria è rilasciato previo avvenuto pagamento di una somma, a titolo di oblazione, pari al doppio del contributo di costruzione, qualora esso sia dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria. L'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme (nel caso in esame il solo magazzino).

Atteso quanto sopra, si espone che con *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 22.03.2021*, è stato approvato dal comune di CANICATTI' *l'Adeguamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione anni 2020 – 2021”.*

Esso conferma, a decorrere dal 01.01.2021, gli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di €/m³ 14,78 (Zona B e C) nonché il costo di costruzione nella misura di 274,50 € / m².



§ 7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, VINCOLI ED ONERI

GIURIDICI:

L'immobile è attualmente di proprietà della [REDACTED]

Si da atto che non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile, oltre la trascrizione indicata nel **§ 5.**

Inoltre il proprietario, in occasione dei sopralluoghi svolti, ha dichiarato di non avere cause in corso, relativamente al bene oggetto della presente stima, ad eccezione del presente procedimento.

§ 8. FORMAZIONE DEI LOTTI:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, viene considerato come componente di un **unico lotto** denominato: **LOTTO n.1** così descritto:

- Appartamento per civile abitazione sito nel comune di CANICATTI'(AG) facente parte di un fabbricato in cemento armato con struttura intelaiata, costituito da cinque elevazioni (piano terra / rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo, e sottotetto) all'interno del quale sono presenti, in tutto, nove unità abitative, disposte su due lati (tranne il piano rialzato che presenta il garage ed un appartamento) e servite da una scala centrale. Il fabbricato ha una copertura a falde. E' presente l'impianto ascensore.

L'appartamento si trova al quarto piano (piano sottotetto) ed è censito nel N.C.E.U. al foglio 69, particella 986 sub 27, categoria A / 2, classe 3, vani 8, rendita catastale € 599,09. La pianta dell'abitazione è conforme alla planimetria rilevabile nel catasto fabbricati del comune di CANICATTI' presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento – Territorio.

§ 9. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 1:



9.1 Metodologia estimativa:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, appare più appropriata l'applicazione del *metodo sintetico* per mezzo del quale si determina il più probabile valore di mercato ponendo a confronto immobili simili a quello oggetto di stima, assumendo come parametro di confronto il valore unitario per *metro quadrato di superficie* che, nella zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **169 mq.** mentre il valore catastale è pari ad **€ 75.485,34** (€ 599,09 * € 126). La quota di possesso è pari al 100 %. Il valore per metro quadrato nella zona in esame è pari ad **€ 600,00** (minimo) **800,00** (massimo).

9.2. Tipologia e descrizione sintetica dell'immobile:

Si fa presente che l'appartamento è posto in corrispondenza del piano di copertura dell'edificio. L'accesso avviene tramite un ingresso posto nella via A. GARLISI n. 3. Nel piano in questione (sottotetto) è presente altro appartamento.

Si fa, altresì, presente che nello stabile è stato costituito il condominio e che le spese sono costituite dalla pulizia scala, dalla fornitura della luce condominiale e dell'impianto ascensore nonché dalla manutenzione ordinaria di detto impianto. Per quanto è dato di sapere non vi sono spese arretrate a carico della parte eseguita.

9.3. Descrizione analitica dell'immobile:

L'appartamento oggetto della stima è adibito a civile abitazione. La zona ove ricade è limitrofa a quella centrale ed è servita da negozi ed altre attività commerciali. L'urbanizzazione primaria è esistente ed è efficiente.



E' altresì presente l'urbanizzazione secondaria.

L'esposizione è discreta (l'appartamento si sviluppa in direzione nord – est).

L'immobile presenta i seguenti ambienti:

- una cucina (26,89 mq);
- due bagni (rispettivamente 8,73 mq e 4,34 mq);
- un ripostiglio (2,21 mq);
- tre camere da letto (rispettivamente 14,20 mq, 11,50 mq e 11,45 mq);
- un salone (42,08 mq);
- una camera destinata a studio (12,07 mq);
- una cabina armadio a servizio di una camera da letto (4,15 mq).

La superficie netta è pari a **137,62 mq.**

La superficie lorda è pari a **157,75 mq.**

La superficie del balcone è pari a **43,11 mq.**

La **superficie commerciale** arrotondata dell'unità immobiliare è pari a **169,00 mq.** L'altezza utile è pari a 2,80 m. Alcune porzioni della cucina, di una camera (camera 2), dello studio e del salone presentano altezze comprese fra 0,90 m e 2,55 m. Il bagno e la camera posta ad est presentano altezze comprese fra 0,45 m e 2,80 m. Ciò a causa della conformazione del tetto di copertura al di sotto del quale si sviluppa l'immobile.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture verso l'esterno. Il grado di finitura dell'alloggio è elevato poiché oggetto di ristrutturazione. I pavimenti sono in parquet sull'intera superficie ad eccezione della cucina e del bagno per i quali è stato realizzato un pavimento in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e rifinite con idropittura lavabile; la cucina ed il bagno sono rifiniti con rivestimenti in ceramica.



Gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di persiane. Le porte sono in legno

Gli impianti idrico, di scarico, elettrico ed il citofono sono sotto traccia e perfettamente funzionanti. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati ed hanno uno spessore complessivo di cm. 10.

Le pareti esterne hanno uno spessore finito di cm. 30; esse sono costituite da muratura in laterizi.

I solai, dello spessore di cm. 20, sono costituiti da travetti in c.a. e laterizi di alleggerimento. Nella fattispecie si tratta di solaio di copertura impermeabilizzato con guaina bituminosa in parte ed, in parte, rivestito con tegole portoghesi. Il fabbricato si presenta esternamente perfettamente rifinito.

I balconi dell'ultima elevazione presentano macchie dovute allo scolo delle acque meteoriche.

L'immobile non possiede l'A. P. E. Da calcoli effettuati risulta che lo stesso possiede una **classe energetica G** in quanto i suoi consumi energetici sono pari a 127,67 KW h / m² annui (vedere ALLEGATI).

Nella stima allegata è indicata la superficie commerciale e la superficie del balcone.

**§ 9.4 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO –
PARAMETRICO PER PUNTI DI MERITO:**

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo (attribuendo il valore 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare, da diminuire o aumentare in base alle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione) al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare a quello convenzionale.



Da quanto rilevato dalle fonti consultate (Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare – OMI), si è ottenuto un valore unitario per unità immobiliari dalle similari caratteristiche, pari ad **€ 700,00 al mq**, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

In particolare, si tenga conto che alcuni ambienti, come si è detto, presentano altezze inferiori a quelle previste dalla norme igienico sanitarie poiché esso è ubicato nel sottotetto del fabbricato.

Si da atto, inoltre, che lo stato di manutenzione è mediocre stante che in alcuni ambienti sono presenti macchie di umidità e, in alcune pareti, depositi di efflorescenze saline derivanti da infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.

Il più probabile **valore di mercato** dell'immobile può esse assunto, allo stato attuale, pari ad € 76.777,00 che si arrotonda ad **€ 77.000,00** (vedere stima dell'immobile allegata che si compone di sette pagine).

La stima è stata elaborata con il software ACTASTIME Pro 8.5.0 del quale il sottoscritto ing. Francesco La Novara detiene la licenza d'uso.

Va evidenziato che occorre tenere presente l'importo riguardante le seguenti spese per la **regolarizzazione dell'abuso edilizio**. Si ha:

- superficie utile per il calcolo del contributo per il costo di costruzione: mq 83,74;
- costo di costruzione al m²: € 247,50;
- coefficiente di riduzione: 6,55;

Il calcolo del contributo sul costo di costruzione è pari ad **€ 1.492,32**.

Il pagamento, a titolo di oblazione, è pari ad doppio dell'importo sopra ricavato.



Ne consegue che dovrà essere versata la somma di **€ 2.984,64**.

Inoltre, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto che il volume è pari a 218,06 m³ e che l'importo unitario è pari ad €/m³ 14,78, l'importo da versare è pari ad **€ 3.222,93**.

Occorre tenere conto anche delle spese tecniche che possono essere assunte pari ad **€ 2.000,00**.

Gli importi dovranno essere calcolati con precisione dall'U. T. C. del comune di Canicattì dovendosi riferire alla data in cui sarà presentata la domanda di sanatoria.

Si opera, infine, una riduzione del valore ricavato del **5 %** per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Il valore dell'immobile, al netto della decurtazione testé indicata, nello stato di fatto in cui si trova, è paria a:

$$\underline{V_v} = € 77.000,00 - € 3.850,00 = \underline{€ 73.150,00}$$

che rappresenta, pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto N.1, con esclusione degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Alla presente relazione si allega il fascicolo denominato **ALLEGATI**, costituito da 78 pagine.

Rilevato quanto sopra, lo scrivente, ritenuto di avere adempiuto l'incarico affidato, trasmette, all' ILL.MO sig. Giudice dell'Esecuzione ed alle parti, la presente relazione che si compone di undici pagine nonché ulteriori sette pagine che riguardano la elaborazione della stima dell'immobile con il software **ACTA stime** di cui lo scrivente ha regolare licenza d'uso.

Con Osservanza.



Agrigento, 23.01.2024

L'Esperto

ing. Francesco La Novara

