

Ist. n. 8 dep. 06/04/2022

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**
Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 260/2013 + 171/2017 R. G.
PROMOSSA DA**

Creditore: DOVALUE S.P.A.
(Rappresentato da avv. Fauci M. A. e Contrino A.)
Contro

Debitore: **[REDACTED]**
(Rappresentato da avv. Urso G.)

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:

Perizia Lotto n. 2

TECNICO INCARICATO:

DOTT. CALOGERO BENNICI
C.F. BNNCGR81M05E573T

Iscritto all'Albo dei Dott. Agronomi e Forestali della
provincia di Agrigento al N.677

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al
N. 369

Con Studio in Licata via Cap. di Stefano n. 5
Tel. 320 1177476

Email: cbennici81@gmail.com
Pec: c.bennici@conafpec.it

Giudice

Dott.ssa D. Spanò

Sommario

1	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	3
1.1	Individuazione del bene oggetto della vendita.....	3
1.2	Descrizione materiale del lotto	3
1.3	Millesimi di parti comuni.....	10
1.4	Calcolo della superficie commerciale.....	10
1.5	Certificazione Energetica.....	11
1.6	Descrizione del segmento di mercato interessato	12
2	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.	12
2.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	12
2.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento	13
2.3	Variazioni dati identificativi	13
2.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	13
2.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate	14
3	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	14
4	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto	14
5	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	15
5.1	Attuale e precedenti proprietari particella 3745 sub 7	15
6	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	16
6.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	16
6.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	16
7	QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	17
8	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	17
9	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.	17
9.1	Certificato di destinazione Urbanistica.....	19



10	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	20
10.1	Spese di gestione.....	20
10.2	Eventuali procedimenti in corso	20
11	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	20
11.1	Criteri di stima	20
11.2	Reddito netto annuo	21
11.3	Ricerca del saggio di capitalizzazione	22
11.4	Stima dell’immobile.....	23
11.5	Adeguamenti e correzioni di stima	23
11.6	Prezzo a base d’asta del lotto	24
12	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	24
	Allegati.....	24



Lotto N. 2

1 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

1.1 Individuazione del bene oggetto della vendita

Piena ed intera proprietà di ampio immobile a piano primo e secondo sito nel centro storico del comune di Licata e censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 120 particella 3745 subalterno 8 e categoria B/4, fabbricati destinati ad ospitare uffici pubblici.
L'immobile ha accesso dalla via Borgonuovo a Sud ed è prospiciente sulla piazza Gondar, confina invece a Nord con la particella 3741 e 3579 ad Est con le particelle 3747 e 3745 ad Ovest con le particelle 2371, 2372, 2373, 2374 dello stesso foglio di mappa. La figura 1 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 1 - Individuazione di massima del terreno

1.2 Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita si sviluppa ai piani primo e secondo di un corpo di fabbrica di tre elevazioni con accesso da via Borgonuovo n. 35, alle spalle della piazza Gondar nel centro storico del Comune di Licata.

Tale immobile in passato ha ospitato gli uffici pubblici della Sezione Circondariale per l'impiego ed il collocamento in agricoltura dei comuni di Licata e Palma di Montechiaro.



L'intero corpo di fabbrica è stato oggetto di ristrutturazione rilevante nella metà degli anni '80, giusta concessione edilizia n. 72 del 06/09/1984. È realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, tamponature a cassetta con laterizi forati e copertura a falde inclinate in latero-cemento e manto in coppi siciliani. Le mura del prospetto Sud, ancora oggi facilmente riconoscibili grazie agli archi in pietra che sormontano finestre e vano di ingresso, sono quelle originarie del fabbricato preesistente, ancorate alla nuova struttura realizzata negli anni '80.

Il corpo di fabbrica è in discreto stato di conservazione.

Il vano di accesso dove è posto il vano scala è rialzato rispetto al piano stradale di 0,60 m e l'accesso è facilitato da una rampa di pendenza pari all' 8%, tale vano è dotato internamente di infisso in alluminio anodizzato a taglio termico con vetrocamera ed esternamente di saracinesca in lamiera zincata con dispositivo di sollevamento elettrico.

Il vano scala è dotato per il solo piano primo di un montascale per garantire l'accesso ai disabili.

Dalla scala si accede al locale del piano primo dove vi è un vano per l'accoglienza al pubblico e degli spazi realizzati con pareti vetrate per il personale addetto all'accoglienza, l'illuminazione diretta è garantita dalla presenza di vetrate con affaccio sulla chiostrina. Sul lato Sud sono dislocate le varie stanze per il personale mentre sul lato Est sono ubicati i servizi igienici.

Tale piano presenta una superficie utile pari a 362 mq una luce netta di piano pari a 2,70 ed è suddiviso in 13 vani principali più 7 vani accessori.

I locali disposti sui lati Nord Ovest Sud sono dotati di finestre, seppur il rapporto aeroilluminante sia non sufficiente, mentre quelli al centro dell'immobile sono realizzati con una tramezzatura di un metro e sulla parte sovrastante da vetrate che permettono il parziale passaggio della scarsa luce diffusa. I servizi igienici non hanno finestre esterne, ad eccezione di quello adiacente alla chiostrina. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Nei servizi igienici le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica fino all'altezza di circa 2,40 m e sono dotati di wc e lavabo. I vani interni sono dotati di porte legno tamburato.

Il piano secondo ha accesso diretto dal piano primo, presenta una superficie utile pari a 350 mq suddivisa in 5 vani principali 3 vani di accessori diretti e due balconi (23 mq).

Dal vano scala si accede sul corridoio, al centro del piano è presente un grande vano (112 mq) di superficie rettangolare dotato di finestre e balcone, sul lato Ovest sono presenti tre vani con accesso dal corridoio (16 - 14 - 19 mq), sul lato Sud ed in parte sul lato Est è presente un grande vano (133 mq) a forma di elle dotato di finestre balcone e da cui si accede ad un piccolo servizio igienico, sulla parte rimanente del lato Est è presente una terrazza dove sono allocate le vasche per la riserva idrica un piccolo servizio igienico.

La luce netta di piano è variabile in quanto il soffitto coincide con il solaio di copertura costituito da quattro diverse falde inclinate.

Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Il servizio igienico è dotato di wc e lavabo, le sue pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m, l'aerazione naturale viene garantita dalla presenza di una finestra.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono internamente in alluminio anodizzato dotate di vetro singolo ed esternamente con persiane in legno.

Entrambi i locali del piano primo e secondo risultano forniti di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottotraccia funzionanti e in discreto stato di manutenzione sebbene la loro regolarità, con riferimento alla normativa tecnica vigente, non risulterebbe verificata poiché non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

Le figure da 2 a 8 riportano parte del rilievo fotografico del piano primo mentre la figura 9 il rilievo metrico dello stato dei luoghi del piano primo, le figure da 10 a 15 riportano parte del rilievo fotografico del piano secondo la figura 16 il rilievo metrico dello stato dei luoghi del piano secondo

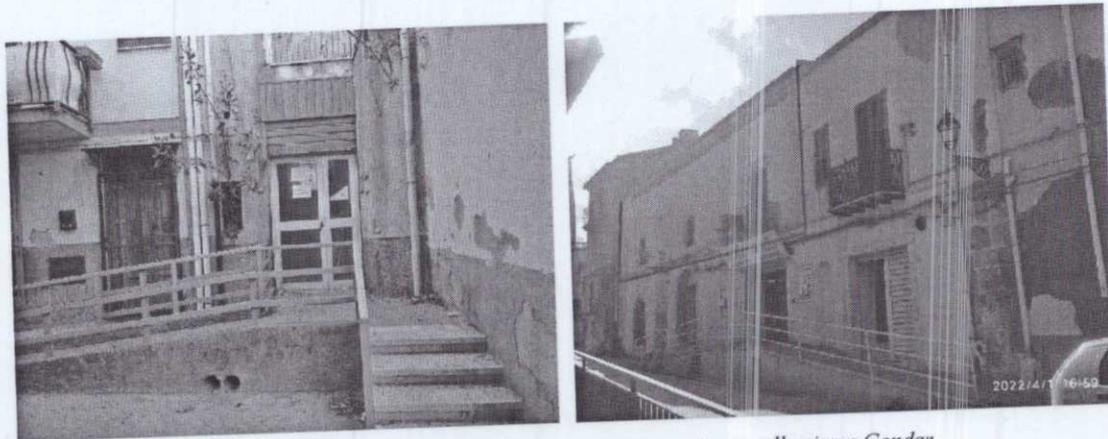


Figura 2 – A sx il vano di accesso a dx prospetto prospiciente alla piazza Gondar

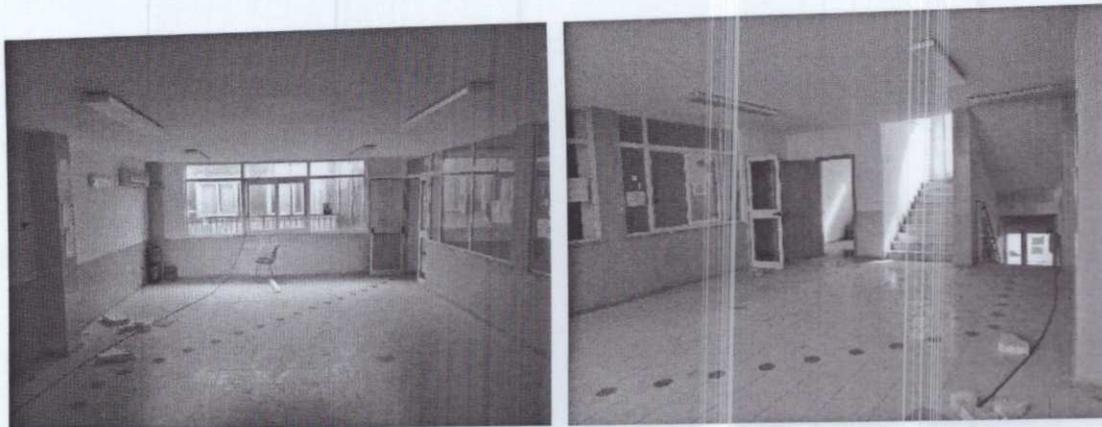


Figura 3 – Vista interna Piano Primo

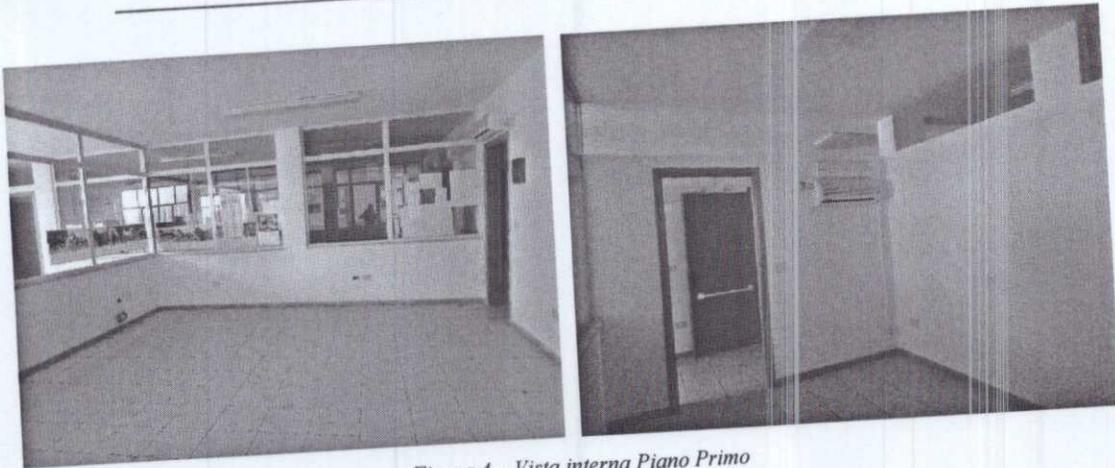


Figura 4 - Vista interna Piano Primo

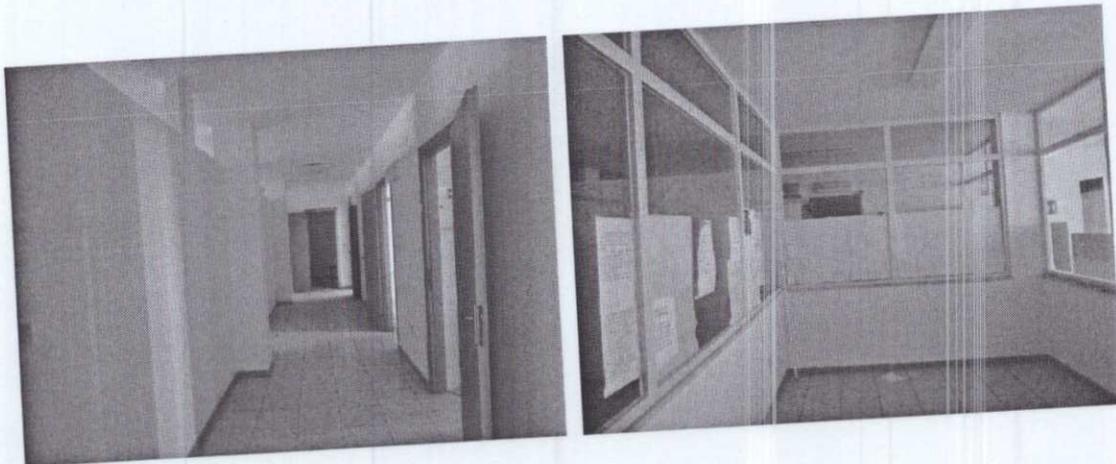


Figura 5 - Vista interna Piano Primo



Figura 6 - Vista interna Piano Primo



Esecuzione immobiliare n. 260/2013 R.G.E.I. + n. 171/2017
Do Value S.p.A. contr

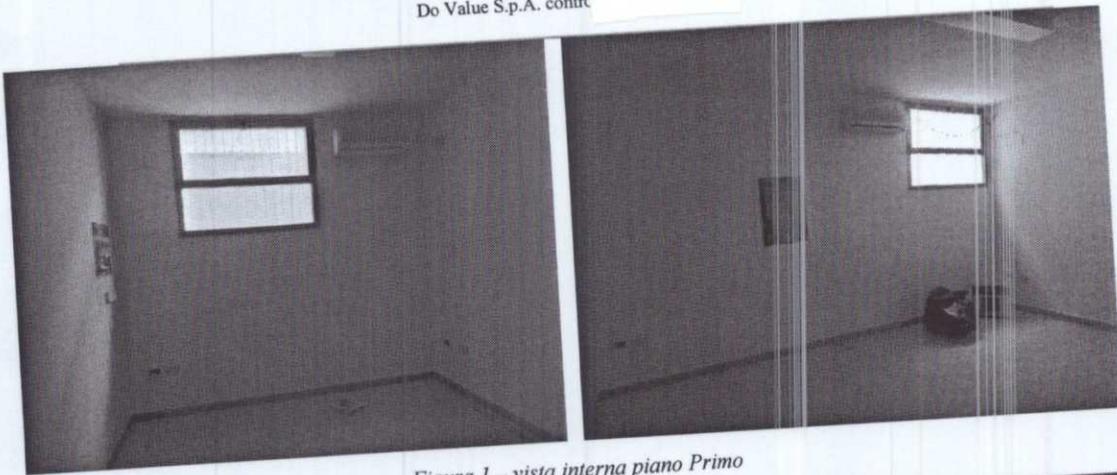


Figura 1 - vista interna piano Primo

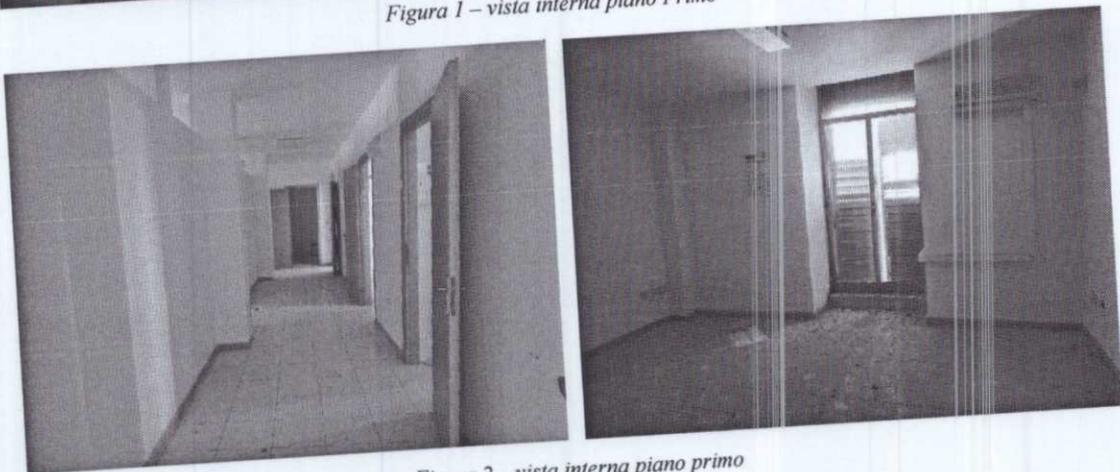


Figura 2 - vista interna piano primo

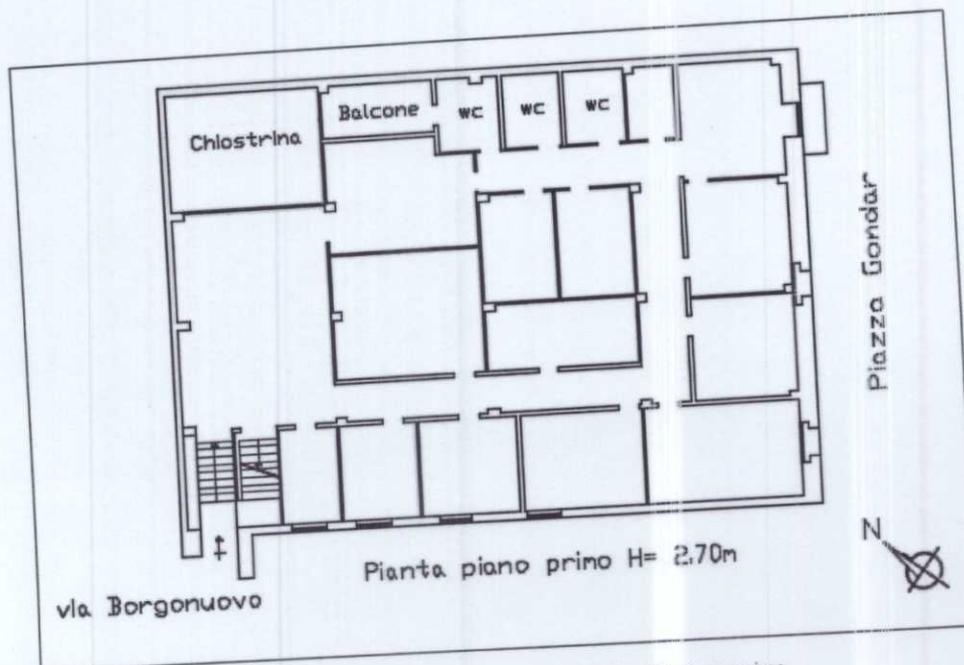


Figura 3 - Rilievo metrico dello stato dei luoghi piano primo



Figure 10 – A destra il vano scala a sinistra ingresso Piano Secondo

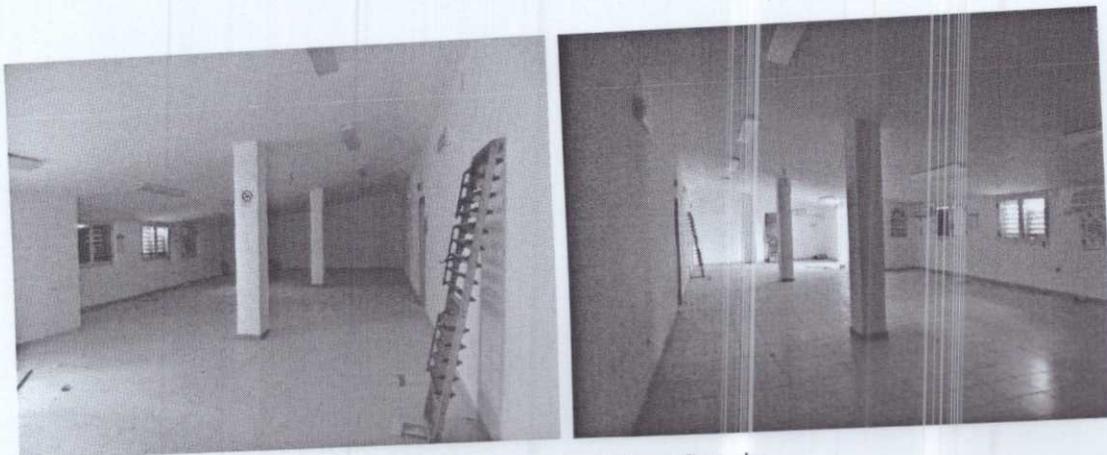


Figure 11 – Vano centrale Piano Secondo

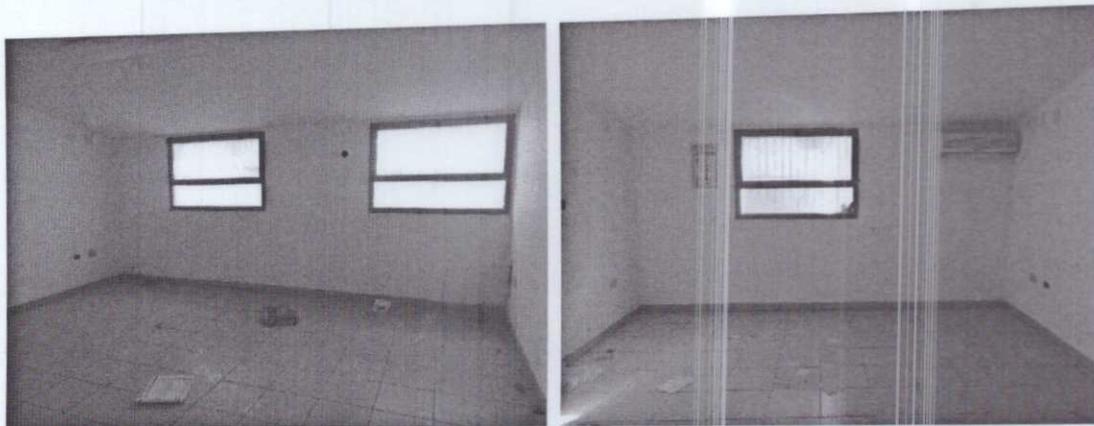


Figure 12 – Vani laterali Piano Secondo

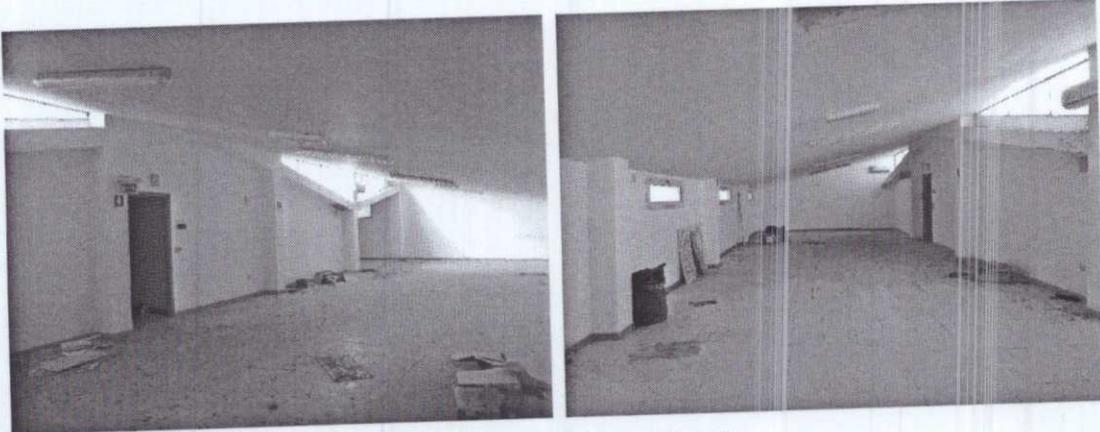


Figure 13 – Vano a elle Piano Secondo

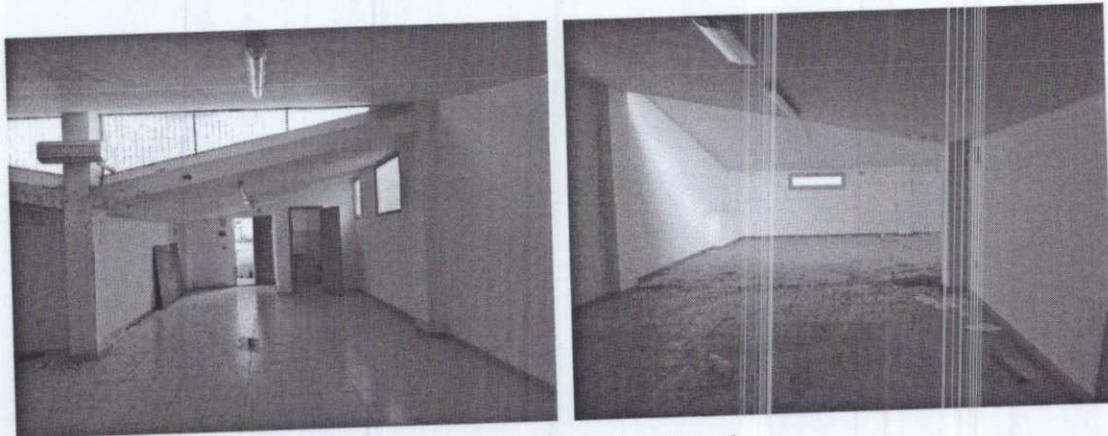


Figure 14 – Vano a elle Piano Secondo

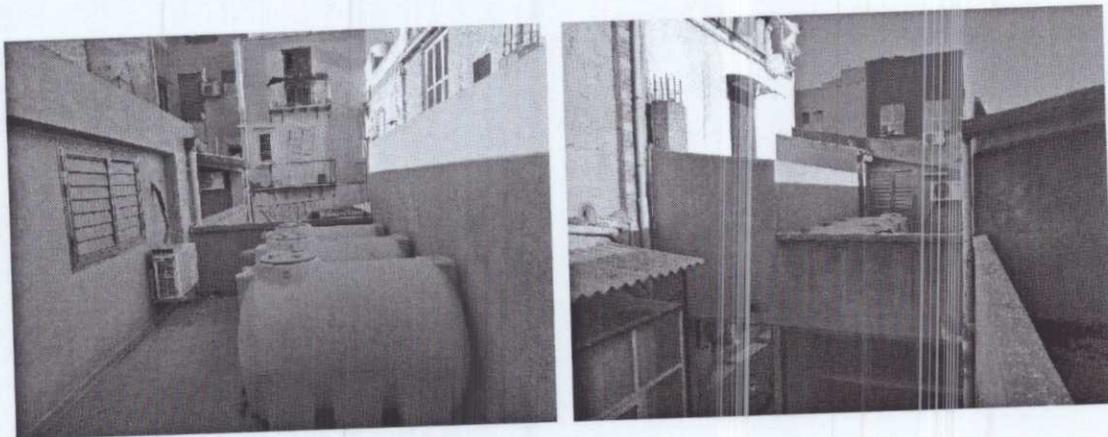


Figure 15 – Balcone Piano Secondo



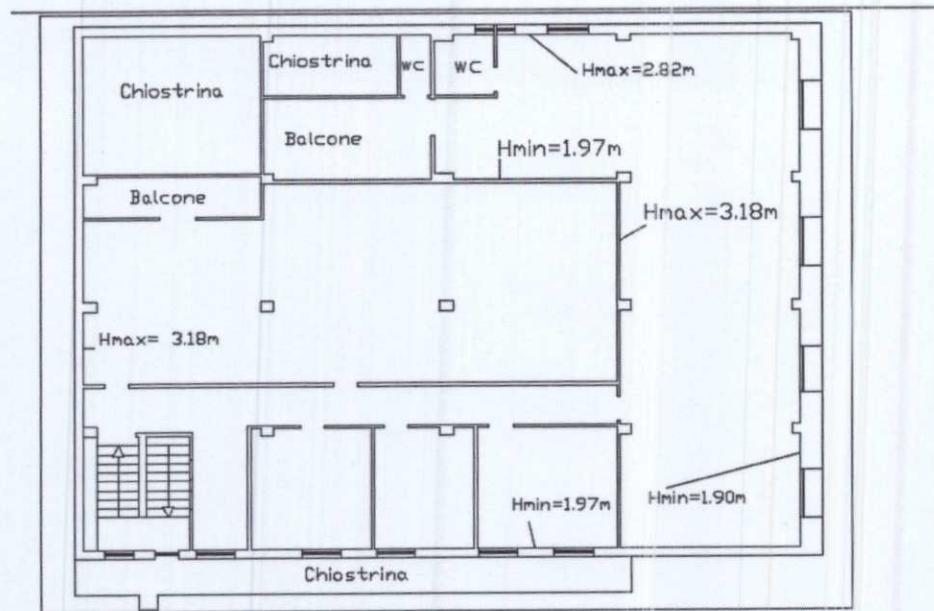


Figure 16 – Rilievo metrico dello stato dei luoghi Piano Secondo

1.3 Millesimi di parti comuni

Trattasi di fabbricato di unico proprietario per tanto non vi è istituito alcun condominio e non sono stati calcolati i millesimi di parti comuni.

1.4 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza del bene oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riportati nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'OMI.

Il principio adottato nella determinazione della superficie commerciale in tali istruzioni fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume come unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria il metro quadrato di superficie catastale.

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI l'unità in esame rientra nella tipologia di "Intero immobile destinato ad ufficio, cosiddetto di tipo "strutturato" o intelligente".

Secondo quanto riportato nelle istruzioni "la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) – computata nella misura del 10%;

- o *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)” – computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali principali e del 25% qualora non comunicanti.*

La superficie dei vani principali e degli accessori si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per quanto riguarda la superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo nel caso di balconi terrazzi e similari la rispettiva superficie va computata nella misura del 10%”.

Si riporta in tabella 1 il calcolo della superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Sup. principale Piano Primo	402	100	402
Sup. Balconi Piano Primo	13	10	1,3
Sup. principale Piano Secondo	371	100	371
Sup. Balconi Piano Secondo	24	10	2,4
Sup. Chiostrine Piano Secondo	33	10	3,3
Totale superficie commerciale			780

La consistenza dell'immobile è stata valutata dalla planimetria catastale e confrontata con la restituzione grafica del rilievo metrico.

1.5 Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi della legge 90/2013 e s.m.i. Il sottoscritto, ai fini della trasferibilità del bene, ha redatto e presentato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto mediante il sistema APE-Sicilia della piattaforma ENEA. Per il calcolo del fabbisogno energetico si è tenuto conto dell'effettivo stato di fatto dell'immobile in ragione delle caratteristiche costruttive, dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli impianti presenti. Lo studio è stato fatto (All. 9), secondo normativa vigente, mediante software Termus. La certificazione redatta ha classificato l'immobile in classe "D" con indice di prestazione energetica globale $E_p = 10,46 \text{ Kwh/m}^2\text{anno}$.



1.6 Descrizione del segmento di mercato interessato

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del comune di Licata. La zona ha carattere prettamente residenziale a media densità abitativa e commerciale e si contraddistingue per la presenza di un'edilizia a carattere residenziale di tipo civile (perlopiù di tipo economico popolare) risalente ai primi decenni del '900.

La tipologia edilizia è costituita da palazzine con tre o quattro elevazioni fuori terra anche se non mancano negli intorni esempi di edilizia più recente costituiti da palazzi con diverse elevazioni.

La viabilità risulta mediamente agevole con limitate aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie risultano complete inoltre la zona è asservita da mezzi pubblici.

Nelle vicinanze sono presenti scuole di ogni grado, uffici e negozi vari e sebbene il locale non è servito da un'area di parcheggio riesce comunque a servire una discreta utenza composta sia da residenti nella zona sia da frequentatori della stessa.

2 QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.

In tabella 1 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita e in tabella 4 le risultanze relative al catasto terreni

Tabella 1 - Catasto Fabbricati Comune di Licata

Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piazza Gondar, n. 3/5/7/9 - P. T	120	3745	8	zona1 cat. B/4	U	2940 m ³	€ 3.644,13

Tabella 2 - Catasto Terreni Comune di Licata

Dati identificativi			Dati di classamento	
Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità	Partita
Piazza Gondar	120	2369	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	2370	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	3743	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	3744	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	3745	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	3578	Ente Urbano	0000001

2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento della particella 3745 sub 8 sono stati assegnati



a seguito della presentazione dell'atto di aggiornamento dello 03/01/1994 con il quale sono state soppresse e fuse le originarie unità distinte come sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6. I dati di quest'ultimi sono stati assegnati in data antecedente rispetto all'impianto meccanografico del 21/07/1984.

L'unica variazione che hanno subito gli originari sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 riguarda una variazione d'ufficio dello 01/01/1992 riguardante la variazione del quadro tariffario.

2.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano conformi alle risultanze catastali.

2.3 Variazioni dati identificativi

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno da parte dell'esecutato da terzi o disposte di ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

2.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rilievo metrico mette in evidenza una totale difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni sia del piano primo sia del piano secondo.

Per una maggiore comprensione si riporta nelle figure 17 e 18 il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria Catastale del piano primo secondo.

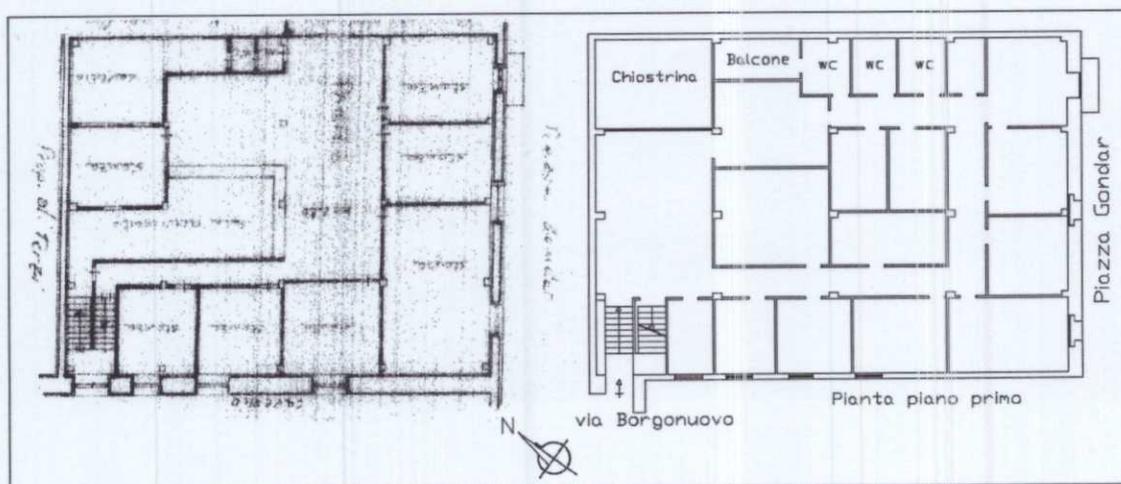


Figura 16 – Confronto tra la planimetria Catastale (sinistra) e la planimetria dello stato reale dei luoghi (destra).
Pianta pianoPrimo



Do Value S.p.A. contro

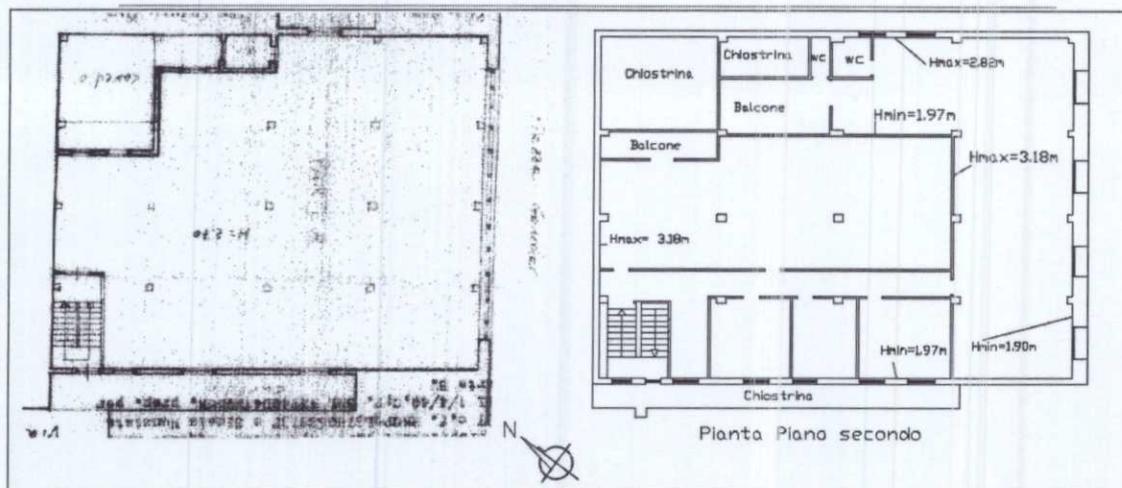


Figura 17 – confronto tra la planimetria Catastale (sinistra) e la planimetria dello stato reale dei luoghi (destra). Pianta piano Secondo

2.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare atto di aggiornamento DOCFA con causale “diversa distribuzione degli spazi interni”, previa regolarità urbanistica dello stesso. La spesa preventivata è pari a 1.000 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

3 QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.

Alla data del sopralluogo si è accertato che l'intero immobile è nella piena disponibilità del debitore e libero da persone e cose.

4 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 2 – Piena ed intera proprietà di ampio immobile a piano primo e secondo sito nel centro storico del comune di Licata e censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 120 particella 3745 e categoria B/4, fabbricati destinati ad ospitare uffici pubblici.

L'immobile ha accesso dalla via Borgonuovo a Sud ed è prospiciente sulla piazza Gondar, confina invece a Nord con la particella 3741 e 3579 ad Est con le particelle 3747 e 3745 ad Ovest con le particelle 2371, 2372, 2373, 2374 dello stesso foglio di mappa.

L'immobile è composto da un unico corpo di fabbrica di tre elevazioni fuori terra, ed è stato oggetto di una ristrutturazione rilevante nella metà degli anni '80, giusta concessione edilizia n. 72 del 06/09/1984.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme sia alla planimetria catastale sia all'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi, tali difformità riguardano la diversa distribuzione interna dei vani sia del piano



primo sia del piano secondo.

Le spese di regolarizzazione urbanistiche e catastali vengono detratte dal valore stimato del lotto.

L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nella zona "A" residenziale dei nuclei antichi (soggetto alle prescrizioni del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico) e non presenta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizi pari a **1.031.616,56 €**.

5 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per l'unità immobiliare pignorata.

5.1 Attuale e precedenti proprietari particella 3745 sub 7

Il bene in oggetto (particella 3745 sub 8) appartiene per le quote in comunione legale di 500/1000 ciascuno ai sig.ri debitori , in forza dei seguenti atti di acquisto trascritti in loro favore in regime di comunione legale:

- atto di vendita del - trascritto il 25/08/1977 ai nn. 13055/11999 – Rogant
 favore dei sig.ri debitori, contro Licata (precedente proprietario).

Oggetto della vendita: vano terrano con area soprastante libera sito in Licata nella piazza Gondar. In catasto al foglio 120, mappale 3745/1 categoria C/2;

- atto di vendita dello 01/04/1980 – trascritto il 22/04/1980 ai nn. 7068/6388 – Rogante:
 favore dei sig.ri debitori.

contro precedente proprietario); oggetto della vendita: fabbricato a primo piano con area libera soprastante, in Licata nella piazza Gondar con ingresso e scale in comune con il fabbricato di cui alla vendita che segue. In catasto al foglio 120 mappale 3745 sub 2, piano I, categoria A/4;

contro I precedente proprietario); oggetto della vendita: fabbricato a primo piano con area libera soprastante in Licata nella piazza Gondar con ingresso e scale in comune con il fabbricato sopra descritto. In catasto al foglio 120 mappale 3745 sub 6;

- atto di vendita del 10/05/1984 – trascritto l'11/06/1984 ai nn. 1111/9826 – Rogante
 dente proprietario).

Oggetto della vendita: vano terrano con retrostante atrio scoperto comunicante con lo stesso vano terrano, in Licata nella piazza Gondar. In catasto al foglio 120 mappale 3745 sub 3, piano T, categoria C/6, mq.93;



- atto di vendita del 21/08/1985 – trascritto il 14/09/1985 ai nn. 16001/14386 – Rogante:

(precedenti proprietari).

Oggetto della vendita: fabbricato composto di un vano terrano e due vani a primo piano con area libera soprastante sito in Licata con ingressi e scale esclusivi. In catasto al foglio 120 mappale 3745/4, piano I, categoria A4, e mappale 3745/5, piano T, categoria C/2, mq 64.

6 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatte dal notaio M. [redacted] prodotte dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (All. 4) è emerso quanto di seguito riportato.

6.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: **Nessuno**
- 6) Difformità Catastali: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 3 (punto 2.4 e 2.5). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 1.000,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 9). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 1.900,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

6.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Trascrizione contro del 03/11/2000 - Regi: [redacted] Generale 19365 derivante da atto notarile pubblico [redacted] del 1903 - Costituzione di fondo patrimoniale [redacted] con la deliberazione del 27/01/2000 [redacted] Registro particolare n. 99 Registro generale n. 2177;
- 2) Iscrizione – [redacted] le



28774 nascente da Mutuo fondiario

in montante di euro 750.000,00 a garanzia di un capitale di euro 500.000,00, a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, c.f. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Agrigento presso la propria filiale di piazzale Aldo Moro n.1, contro i sig.ri debitori, quale terzo datore di ipoteca per le rispettive quote di 500/100 in comunione legale e debitore non datore di ipoteca

3) Iscrizione - I

28775 nascente da Mutuo fondiario, Rogam

28/10/2005, con montante di euro 375.000,00 a garanzia di un capitale di euro 250.000,00, a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, c.f. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Agrigento presso la propria filiale di piazzale Aldo Moro n.1, contro i sig.ri debitori, quale terzo datore di ipoteca per le rispettive quote di 500/100 in comunione legale e debitore non datore c

4) Pignoramento - Trascrizione contro del 10/12/2013 - Registro Particolare 18180 Registro Generale 22066 nascente da atto giudiziario emesso

rep. n. 6231/2013 - I

i sig.ri Debitori per le rispettive quote di 500/100 in comunione legale;

5) Pignoramento - Trascrizione contro del 07/08/2017 - Registro Particolare 10655 Registro

i sig.ri Debitori per le rispettive quote di 500/100 in comunione legale. Tale pignoramento riguarda la procedura esecutiva riunita n. 171/2017.

7 **QUESITO N. 8 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Sull'intero bene non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

8 **QUESITO N. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

9 **QUESITO N. 10 - Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico - Certificato di destinazione Urbanistica - Dichiarazione di Agibilità.**

Per l'intero corpo di fabbrica è stata presentata dal debitore regolare domanda di concessione edilizia di ristrutturazione n. 13606 dello 09/06/1984 per la quale il comune di Licata ha rilasciato in data



09/06/1984 la relativa concessione edilizia n. 72 dello 06/09/1984 rilasciata in pari data e l'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 21/09/1985 (All. 6).

L'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi con riferimento all'unità in oggetto non corrisponde né a quello in atti al Catasto Fabbricati, né con l'effettivo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo. Si fa presente che negli allegati grafici non risulta presente la pianta del piano secondo sebbene questo sia rappresentato nella sezione A - A. Quest'ultima, inoltre, mostra nella parte raffigurata l'assenza di tramezzature.

Nelle figure 18 e 19 si riporta il confronto tra gli elaborati grafici relativi alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi rispettivamente per il piano primo e secondo.

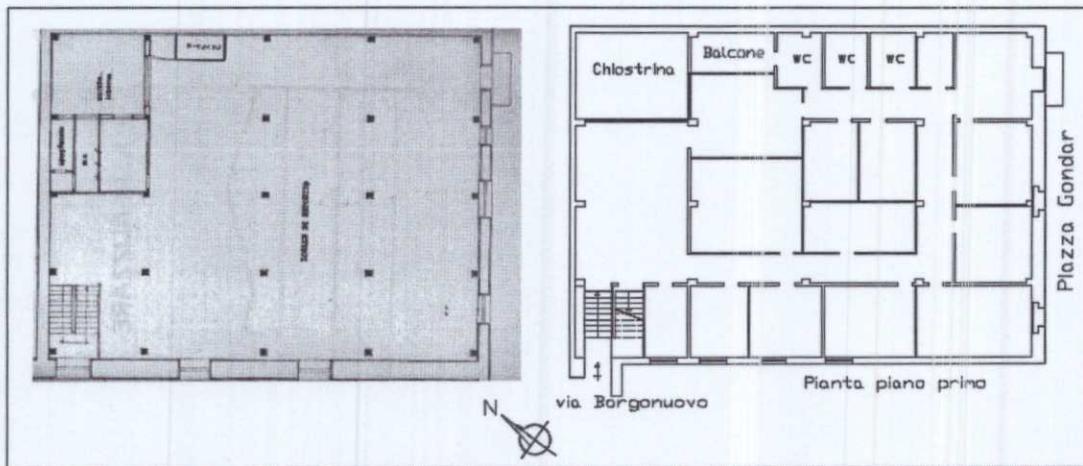


Figure 18 – Piano primo – A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi

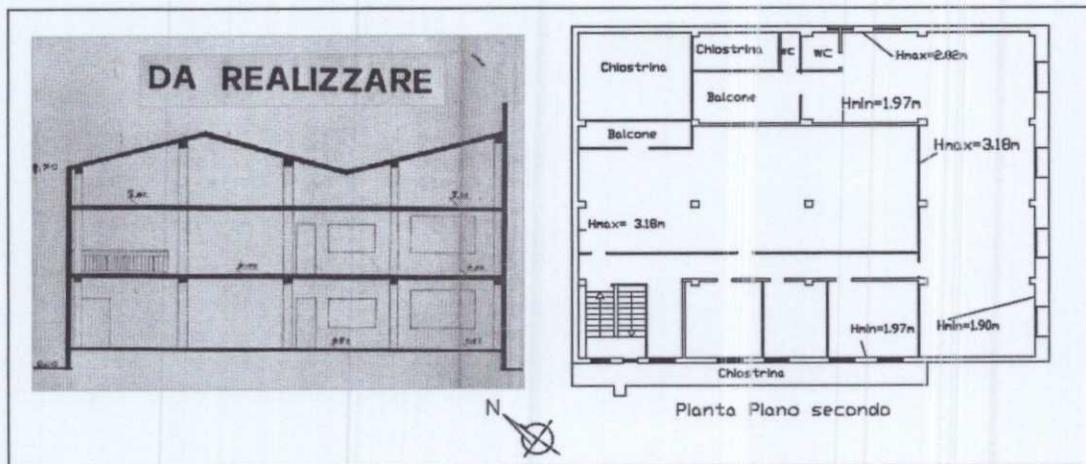


Figure 19 – Piano Secondo – A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi



Tali confronti mettono in evidenza le stesse difformità riscontrate e descritte al paragrafo 2.4.

Gli interventi non riguardano parti strutturali e non comportano il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto.

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche descritte, riconducibili alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti prescritti dalla "C.I.T.A." (Decreto LAVORI ASSEVERATA tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato, il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a 1.900,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 800,00;
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 100,00.

9.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Licata ha certificato che, in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nella zona "A" residenziale dei nuclei antichi (soggetto alle prescrizioni del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico. Tale piano non impedisce le manutenzioni straordinarie in oggetto nell'immobile in considerazione.

L'immobile in oggetto non risulta vincolato ai sensi del vigente D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed in particolare dal Piano Paesaggistico Regionale di cui al Decreto 7 del 29.7.2013, pertanto le opere in oggetto non sono soggette a preventivo parere autorizzativo.

Le opere in oggetto non sono sottoposte a prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) (ART.1 D.L. 180/98 convertito con modifiche con la l.267/98 e ss. mm. ii.).

Si riporta in figura 11 lo stralcio del P.A.I.



Figura 11 - Stralcio PAI



10 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**10.1 Spese di gestione**

Per l'unità immobiliare in oggetto non si evince alcuna spesa gestionale e/o condominiale, se non le spese derivanti da manutenzione ordinaria.

10.2 Eventuali procedimenti in corso

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per l'immobile e soggetti (All. 4) non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

11 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene**11.1 Criteri di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame si è proceduto alla stima secondo un raffronto analitico sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- contratto di locazione n. 73 del 26/05/2004 stipulato tra il debitore e il Comune di Licata per un canone annuale pari a € 45.000,00 per la durata di anni 9 da corrispondere in rate annuali anticipate e *“aggiornato secondo i dati ISTAT, dietro espressa richiesta del locatore, ogni anno a partire dal secondo anno di locazione, con riferimento alle variazioni verificatesi all'anno precedente secondo le normative vigenti in materia di locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo”* (All. 10);
- della superficie catastale descritta al paragrafo 1.4 pari a 780 mq;
- prezzi di vendita e locazione (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (All. 10).

Tali valori consentiranno di individuare, mediante un procedimento analitico, quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

La determinazione del valore di un immobile viene effettuata normalmente tramite due distinti metodi di stima:

- il primo è il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione del più probabile valore di mercato facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle vendite di immobili simili a quello da valutare nel segmento di mercato interessato;
- il secondo è il metodo analitico che consiste, invece, considerato l'affitto coincidente con il reddito lordo di un immobile, nel determinare il suo più probabile valore di mercato in funzione



del reddito annuo e del saggio di capitalizzazione.

Il primo metodo risulta di difficile applicazione per l'assenza di beni simili a quello in esame da tenere in considerazione nella stima mentre il secondo metodo invece rappresenta a parere dello scrivente l'unico approccio possibile al fine di stimare il più probabile valore di mercato per l'immobile in esame procedendo alla sua determinazione indirettamente, cioè dal rapporto del reddito netto e del saggio di capitalizzazione:

$$\text{Valore immobile} = \frac{\text{Reddito netto annuo}}{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

11.2 Reddito netto annuo

Il contratto di locazione stipulato tra il debitore ed e il Comune di Licata ha come oggetto l'intera unità immobiliare costituita dal piano primo e secondo. Tale contratto prevedeva un canone annuale pari a € 45.000,00 per la durata di anni 9 da corrispondere in rate annuali anticipate e "aggiornato secondo i dati ISTAT, dietro espressa richiesta del locatore, ogni anno a partire dal secondo anno di locazione, con riferimento alle variazioni verificatesi all'anno precedente secondo le normative vigenti in materia di locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo".

Considerato che la stipula è avvenuta in data del 26/05/2004 e che lo stesso risulta oggi cessato, si ritiene opportuno ai fini di una corretta valutazione adeguare lo stesso alla data di stima secondo i dati ISTAT e le normative vigenti in materia di locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo.

La rivalutazione viene calcolata utilizzando gli indici ufficiali ISTAT (<https://www.istat.it/>) e nel caso specifico gli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi.

Indice FOI relativo alla data di stipula del contratto locativo è pari a 123 mentre quello alla data di stima è pari a 108,8.

Considerato il coefficiente di rivalutazione per il periodo compreso tra la data di stipula e quella di stima pari a 1,301 e moltiplicando quest'ultimo per il canone iniziale si ottiene un canone rivalutato pari a

$$\text{Canone rivalutato 1} = (45.000 \text{ €} * 1,301) = 58.545 \text{ €}$$

con un incremento pari a 13.545 €.

Considerato che per le locazioni ad uso diverso da quello abitativo, comprese le locazioni commerciali, la rivalutazione del canone di locazione non può superare il 75% dell'indice Istat, come previsto dall'articolo 32 della legge 392 del 1978 aggiornato dall'art. 1 della legge 118 del 1985.

Il canone annuo da adoperare nella stima dell'immobile è pari alla somma del canone stipulato



all'anno 2004 e la relativa rivalutazione ridotta del 75%

$$\text{Canone rivalutato 2} = (45.000 \text{ €} + 13.545 \text{ €} * 0,75) = 55.158,75 \text{ €}$$

11.3 Ricerca del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito annuo (rilevato nel segmento di mercato degli affitti) e il prezzo di mercato di un immobile (rilevato nel segmento di mercato delle compravendite).

Secondo gli standard valutativi, la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni del mercato relative ai prezzi, ai redditi, ai loro *trend* nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori.

Tale saggio determinato con stima:

- diretta per comparazione;
- indiretta mediante procedimento analitico (Ricerca remota del saggio di capitalizzazione).

La stima diretta, che è quella più semplice per fornire il saggio più attendibile, consiste nel confronto diretto con altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima, dei quali si conoscono i redditi annui e i relativi valori di compravendita. Il saggio di capitalizzazione è determinato dal rapporto tra la sommatoria dei redditi annui e la sommatoria dei valori di mercato dei beni ricercati e prende necessariamente in esame un'ampia casistica di beni simili, Tale rapporto esprime quindi il saggio medio di capitalizzazione di quella categoria di immobili alla quale il bene oggetto di stima fa parte.

Non avendo a disposizione dati utili per il segmento di mercato immobiliare d'interesse da comparare con l'immobile, si dovrà necessariamente procedere utilizzando la stima indiretta ovvero alla ricerca remota del saggio di capitalizzazione.

Come previsto dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'ABI del 14 dicembre 2015, nella nota esplicativa 2 al punto N. 2.3.4.2, in mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi.

Nel caso in esame, considerato il periodo storico e l'attuale congiuntura economica che, come noto, determina la persistente stagnazione del mercato immobiliare a tutti i livelli, il sottoscritto ha ritenuto opportuno tenere in considerazione il saggio di capitalizzazione ottenuto come media tra il rapporto dei valori minimi di affitto e vendita ed il rapporto dei valori massimi di affitto e vendita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'OMI acquisisce dati ai fini statistici e conoscitivi nell'intero territorio nazionale, restituendo



un'informazione economica – immobiliare che per la categoria catastale in esame e per l'attuale periodo storico è possibile considerare più che attendibile.

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogenea dell'OMI "Centrale B1", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2021 per uffici in stato conservativo normale oscillano fra 3 e 4,5 €/mq* mese per le locazioni e fra 750 e 1.100 €/mq per i valori unitari.

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutati:

- la consistenza e lo stato dell'immobile,
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione,

si ritiene opportuno adottare per la ricerca del saggio di capitalizzazione la media dei saggi ottenuti dal rapporto tra i valori di locazione e vendita massimi e minimi.

Tale saggio viene ricavato come segue

$$\text{saggio di capitalizzazione} = \frac{\left(\frac{3 \text{ €/mq} * 12}{750 \text{ €/mq}} + \frac{4,5 \text{ €/mq} * 12}{1.100 \text{ €/mq}} \right)}{2} = 0,048$$

11.4 Stima dell'immobile

Secondo quanto riscontrato il valore dell'intero immobile costituito dai locali del piano terra e del piano primo viene calcolato come prodotto tra il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione

$$\text{Valore immobile} = \frac{55.158,75 \text{ €/anno}}{0,048} = 1.149.140,62 \text{ €}$$

11.5 Adeguamenti e correzioni di stima

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 viene applicata una decurtazione pari a 2.900 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 2.4 e 2.5 pari a 1.000,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte



e quantificate al paragrafo 9 pari a 1.900,00 €.

11.6 Prezzo a base d'asta del lotto

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base asta} = (1.149.140,62 - 2.900,00) * 0,9 = 1.031.616,56 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **1.031.616,56 €**.

12 QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 del bene in oggetto.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, li 02/04/2022

Il CTU

Dott. Calogero Bennici



Allegati

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Visure Catastali
4. Ispezioni ipotecarie



-
5. Elaborati tecnici
 6. Note di riscontro Ufficio tecnico
 7. Note di riscontro ufficio anagrafe
 8. Contratti di locazione e scritture private
 9. APE
 10. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
 11. Ricevute pec

