

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 26/2023 R. G.
PROMOSSA DA

Creditore: VELA OBG S.R.L.
(Rappresentato e difeso da avv.ti Balestrazzi V. e
Balestrazzi F.)

Contro

Debitori:

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:

Perizia Lotto n. 1

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 F. Bonsangue



Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	3
3	QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	4
3.1	Bene oggetto del pignoramento – dati catastali	4
3.2	Diritto reale pignorato.....	4
3.3	Difformità formali e sostanziali	5
3.4	Formazione dei lotti	6
4	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
4.1	Individuazione dei beni oggetto della vendita	7
4.2	Descrizione materiale del lotto	7
4.3	Millesimi di parti comuni.....	12
4.4	Calcolo della superficie commerciale	12
4.5	Certificazione Energetica.....	13
4.6	Descrizione del segmento di mercato interessato	13
5	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.	14
5.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	14
5.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	14
5.3	Variazioni dati identificativi	14
5.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	14
6	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	15
7	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto.	15
8	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	16
8.1	Attuale proprietario dal 15/11/1989.....	16
8.2	Precedenti proprietari.....	16



8.3	Regime di comunione legale con il coniuge	16
9	QUESITO N. 7 - Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene	17
9.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	17
9.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	17
10	QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	17
11	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	18
12	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico –	
	Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.	18
12.1	Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	18
12.2	Diffformità tra lo stato dei luoghi e gli allegati tecnici della domanda di concessione	
	edilizia in sanatoria	19
12.3	Certificato di destinazione Urbanistica.....	19
12.4	Dichiarazione di agibilità.....	19
12.5	Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa	20
13	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su	
	eventuali procedimenti in corso	20
13.1	Spese di gestione.....	20
13.2	Eventuali procedimenti in corso	20
14	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	20
14.1	Criteri di stima	20
14.2	Stima dell'immobile.....	21
14.3	Adeguamenti e correzioni di stima	21
14.4	Prezzo a base d'asta del lotto	21
15	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
	pignorati per la sola quota.....	22
	Allegati.....	22



1 PREMESSA

Con ordinanza dello 03/11/2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. Bonsangue nominava il sottoscritto Dott. Calogero Bennici, libero professionista con Studio in Licata via Cap. di Stefano n.5, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dott. Agronomi e Forestali della provincia di Agrigento al n. 677 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 369, Consulente Tecnico di Ufficio nella presente procedura esecutiva promossa da VELA OBG S.R.L. rappresentata e difesa dagli avv.ti Balestrazzi V. e Balestrazzi F. contro i sig ri [REDACTED]

Il Sottoscritto depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 13/11/2023, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando, nel contempo, il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.. Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse nonché l'accesso ai beni avvenuto in data 06/12/2023, giusto verbale di sopralluogo redatto nella medesima data (All. 1), il sottoscritto passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

2 Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli in data 03/04/2023. Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento. Nella stessa risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Nel fascicolo telematico non risulta depositato dal creditore precedente i certificati di stato civile dei debitori. Tali certificati sono stati richiesti dallo scrivente (All. 7), negli stessi risulta che:

- il debitore [REDACTED] è coniugato; nello stesso certificato non è riportata alcuna annotazione sul regime dei beni;
- la debitrice [REDACTED] è di stato libera per decesso del coniuge.

La documentazione depositata dal creditore precedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa.



3 QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**3.1 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali**

Il creditore procedente dichiara nell'atto di pignoramento "di voler sottoporre ad esecuzione forzata in danno dei debitori, ... il tutto con ogni singolo annesso e connesso, adiacenze, pertinenze, accessori e quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge e via sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto comunque competente" l'immobile di seguito descritto:

Fabbricato sito a Palma cli Montechiaro, Via Bertrand Russell numeri civici 2, 4 e 6 posto su tre piani (terra primo e secondo), costituito da:

- locale magazzino posto al piano terra della superficie catastale di mq 85;
- appartamento composto da vani catastali 4,5 ubicato al piano;
- appartamento di vani catastali quattro al piano secondo.

Distinto al foglio 30, particella 1899 sub. 3 – 4 – 5.

Nelle visure catastali i beni risultano intestati ai debitori per la piena proprietà di $\frac{1}{4}$ ad [REDACTED] e la piena proprietà di $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e censiti come riportato nella tabella 1

Tabella 1 - Catasto Fabbricati Comune di Palma di Montechiaro

Catasto Fabbricati del Comune di Palma di Montechiaro							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
BERTRAND RUSSELL n. 6 Piano 1	30	1899	3	Zona 1- cat. A/3	4	4,5 vani	244,03 €
BERTRAND RUSSELL n.6 Piano 2	30	1899	4	Zona 1- cat. A/3	4	4 vani	216,91 €
BERTRAND RUSSELL n. 2 Piano T	30	1899	5	Zona 1- cat. C/1	4	76 mq	1.566,10 €

3.2 Diritto reale pignorato

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento consiste nella piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ intestata ad [REDACTED] e nella piena proprietà della quota di $\frac{3}{4}$ intestata a [REDACTED] sulle tre unità riportate nella tabella 1 del paragrafo precedente.

Tale diritto corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza della successione legale di [REDACTED] giusta denuncia del 14/10/2004 n. [REDACTED] giusta denuncia del 14/10/2004 n. 360 vol. n. 149, trascritta presso la Conservatoria di Agrigento il 16/05/2005 ai nn. 11216/7746 con la quale i debitori ricevono le rispettive quote di piena proprietà degli immobili pignorati.



3.3 Difformità formali e sostanziali

Il confronto dei dati riportati nell'atto di pignoramento con quelli presenti in visura catastale mettono in evidenza per le unità pignorate:

- nessuna "difformità formale" circa la loro identificazione presso i registri immobiliari dell'Agenzia delle entrate di Agrigento;
- nessuna "difformità sostanziale" tra quanto rilevato durante le operazioni peritali e quanto rappresentato nelle visure planimetriche catastali dei due appartamenti (sub 3 e 4);
- lieve "difformità sostanziale" tra quanto rilevato durante le operazioni peritali e quanto rappresentato nella visura planimetrica catastale del locale commerciale (sub 5) a causa di una diversa distribuzione dei vani interni e l'aumento di superficie per la realizzazione di un piano soppalcato.

Come da quesito si prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti e rinviando l'esatta descrizione delle difformità riscontrate al quesito n. 3 del lotto di vendita n. 3 in riferimento al solo locale commerciale.

Nella figura 1 si riporta la sovrapposizione dell'immagine satellitare della zona di interesse con il foglio di mappa catastale per un'univoca individuazione dei beni oggetto del pignoramento e nella figura 2 una vista del particolare estratta da Google Earth.



Figura 1 - Individuazione di massima del fabbricato in cui sono dislocati i beni pignorati. Immagini satellitari estratte da Google Earth con la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale.





Figura 2 – Vista del particolare del fabbricato in cui sono ubicate le unità pignorate. Immagine estratta da Google Earth

3.4 Formazione dei lotti

Considerato che:

- i beni oggetto del pignoramento risultano unità autonome ascrivibili all'interno di singoli lotti di vendita;
- la suddivisione del compendio immobiliare non pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato ma ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, il cui valore non potrebbe essere maggiore della somma dei valori delle singole unità;

lo scrivente propone per la vendita del compendio immobiliare la formazione di tre lotti distinti ad ognuno dei quali verranno assegnati i beni pignorati secondo il seguente ordine:

- **Lotto 1:** appartamento sito in Palma di Mont.ro nella via Bertrand Russell n. 6 al primo piano, composto da 4,5 vani catastali, individuato in NCEU al F. 30, part. 1899 sub 3, (Categoria A/3);
- **Lotto 2:** appartamento sito in Palma di Mont.ro nella via Bertrand Russell n. 6 al secondo piano, composto da 4 vani catastali, individuato in NCEU al F. 30, part. 1899 sub 4, (Categoria A/3);
- **Lotto 3:** locale commerciale sito in Palma di Mont.ro nella via Bertrand Russell n. 2 al piano terra di superficie catastale pari a 76 mq, individuato in NCEU al F. 30, part. 1899 sub 5, (Categoria C/1);

L'intero fabbricato confina a Nord con terreno libero censito come particella 601, ad Ovest con fabbricato censito come particella 1572 a Sud con fabbricato censito come particella 695, ad Est con la via Bertrand Russell dove è posto l'ingresso principale del fabbricato.



Lotto 1

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

4.1 Individuazione dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ intestata ad [REDACTED] e della quota di $\frac{3}{4}$ intestata a [REDACTED] relativa a:

- Appartamento sito in Palma di Montechiaro al primo piano di un fabbricato condominiale con accesso principale dalla via Bertrand Russell n. 6. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 30, part. 1899 sub 3, è composto da 4,5 vani catastali (Categoria A/3). L'appartamento confina a Nord con terreno libero censito come particella 601, ad Ovest con fabbricato censito come particella 1572 a Sud con fabbricato censito come particella 695, ad Est con la via Bertrand Russell. L'ingresso principale è posto sul lato Est del fabbricato.

La figura 3 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 3 - Individuazione di massima del fabbricato in cui è censito il bene pignorato

4.2 Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita è ubicato in zona centrale rispetto al centro abitato del comune di Palma di Montechiaro nella via Bertrand Russell. Consiste in un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio con tre elevazioni fuori terra. Lo stesso è raggiungibile immettendosi dalla strada statale 115 nella via Tenente Palma e percorrendo quest'ultima fino a giungere alla prima traversa a sinistra della via L. Pirandello.



L'edificio ha forma rettangolare con area di sedime di circa 95 mq occupante l'intera superficie della particella catastale, è composto da un unico corpo di fabbrica con tre ingressi di cui uno a servizio dei due appartamenti del piano primo e secondo e due a servizio del locale commerciale a piano terra. Lo stesso è stato realizzato in muratura portante mista (calcarenite tufacea e c.a.) dello spessore di cm 30, solai gettati in opera realizzati con travetti prefabbricati e laterizi e copertura piana rifinita con guaina bituminosa.

Il prospetto Est, che rappresenta l'unico affaccio dello stabile, è rifinito con sestiato e traversato di cemento ad eccezione della pensilina del piano secondo che è stata lasciata allo stato grezzo, mentre gli altri lati del fabbricato, che non godono di nessun affaccio in quanto l'intero stabile è stato realizzato sul limite di proprietà, presentano la muratura a vista.

La scala di collegamento presenta per ogni piano i gradini rifiniti con piastrelle in gress, le pareti tutte intonacate e dipinte con idropittura di tipo civile e ringhiera in ferro, l stessa è censita come bene comune non censibile ed è comune a tutti e tre gli immobili del fabbricato (sub 3, 4 e 5).

L'appartamento in oggetto è composto da tre vani principali un servizio igienico, e un ripostiglio collegati tra loro da un corridoio centrale dove è posto il vano di accesso. Dalla sala pranzo si accede inoltre ad un piccolo e stretto vano a servizio della stessa. Tutti i vani ad eccezione del servizio igienico, del ripostiglio e del corridoio sono serviti da un unico balcone dotato di ringhiera in ferro verniciato.

Il vano di accesso e le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in pvc. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura.

Il servizio igienico, a differenza degli altri vani, presenta le pareti piastrellate con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m, è dotato di wc bidet lavabo e box doccia ed è privo di sistema di aspirazione forzata.

Tutti gli ambienti interni presentano pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica.

La superficie utile netta dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 74 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature con un'altezza utile pari a 3 m.

L'unità risulta fornita di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottotraccia funzionanti e in buono 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.

L'impianto idrico è alimentato da un serbatoio di riserva sottoterra comune alle tre unità dello stabile. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda è autonoma e avviene mediante boiler elettrico.

Le figure da 4 a 9 riportano parte del rilievo fotografico mentre la figura 10 il rilievo metrico.





Figure 4 – Vano principale



Figure 5 – Vano principale





Figure 6 – Camera da letto



Figure 7 – Da sinistra verso destra Corridoio, servizio igienico e balcone





Figure 8 – Camera da letto



Figure 9 Vano a servizio della cucina



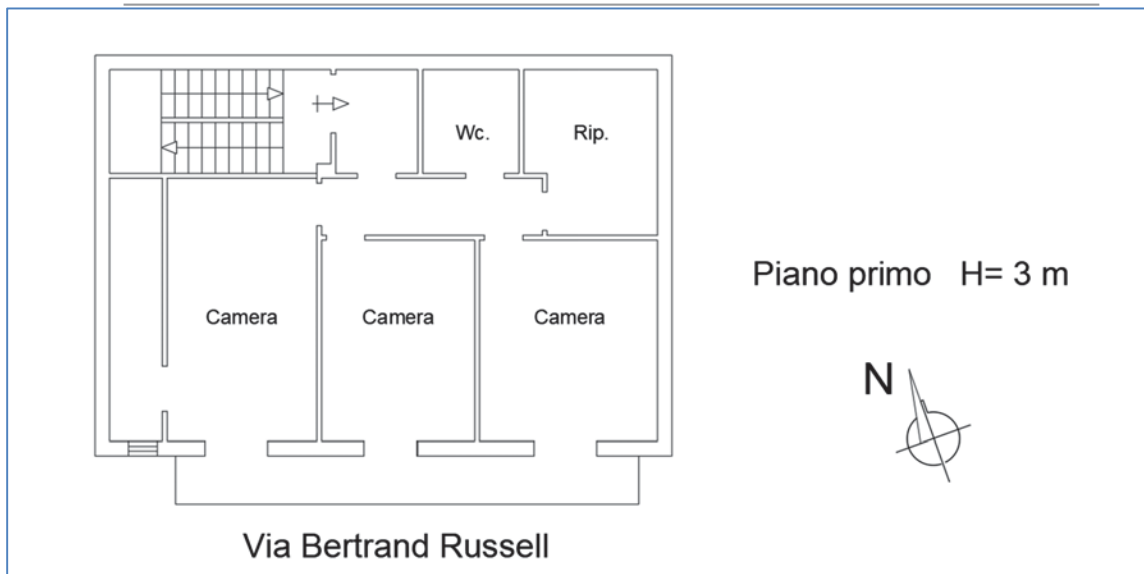


Figura 10 – Rilievo metrico

4.3 Millesimi di parti comuni

Il fabbricato è gestito dai due debitori che lo amministrano in autonomia, non vi è istituito alcun condominio e non sono stati calcolati i millesimi delle parti comuni.

4.4 Calcolo della superficie commerciale

Lo scrivente al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione lo scrivente ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell' Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante "le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Secondo quanto riportato la superficie commerciale per gli immobili a destinazione residenziale è rappresentata dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali determinata 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). In assenza di pertinenze esclusive la



superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale. La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale.

Tabella 2 - Calcolo della superficie commerciale

Compendio pignorato			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie raggugliata mq
Superficie appartamento	87	100	87
Balcone	10	25	5
Totale superficie commerciale Appartamento			92

4.5 Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi della legge 90/2013 e s.m.i. Lo scrivente, ai fini della trasferibilità del bene, ha redatto e presentato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto mediante il servizio on line CEFA del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (All. 9).

La certificazione redatta ha classificato l'immobile in classe "E" con indice di prestazione energetica globale $E_p = 95,55 \text{ Kwh/m}^2\text{anno}$.

4.6 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'immobile è ubicato nella parte Est rispetto al centro del comune di Palma di Montechiaro in una zona la cui destinazione d'uso prevalente è quella residenziale per lo più costituita da palazzine con caratteristiche di tipo economiche e fabbricati ancora allo stato grezzo.

La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra, dove i piani terreni sono destinati quasi tutti a garage, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua luce fognature) ed è sprovvista dell'illuminazione stradale e di area destinate alla al parcheggio delle auto.

La via Bertrand Russell presenta dimensioni ridotte e l'abitudine dei residenti di parcheggiare le vetture su entrambi i lati della strada riduce notevolmente la carreggiata generando notevoli difficoltà di manovra.

Il contesto socio-economico offre vari servizi tra cui scuole, negozi, farmacia, bar, generi alimentari e distributore di carburante tutti compresi nel raggio di 400 m.



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

In tabella 3 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita.

Tabella 3 – Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Palma di Montechiaro							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
BERTRAND RUSSELL n. 6 Piano 1	30	1899	3	Zona 1- cat. A/3	4	4,5 vani	244,03 €

5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi sono stati assegnati in data 20/09/2004 a seguito della sua costituzione. Successivamente in visura vengono modificati in data 22/08/2005 i dati riguardanti il classamento e la relativa rendita catastale e inseriti in data 09/11/2015 i dati relativi alla superficie catastale. La particella 1899 è stata costituita con tipo mappale del 30/07/2004 (Pratica n. AG0148676) a seguito della soppressione della particella 817 del catasto terreni e derivate a sua volta dal frazionamento del 23/02/1978 8 MOD.51 (n. 13.1/1978)

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Il confronto tra la planimetria catastale e la restituzione grafica del rilievo metrico, che si riporta in figura 11, permette di constatare che lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo coincide con quanto presentato in catasto in sede di costituzione.



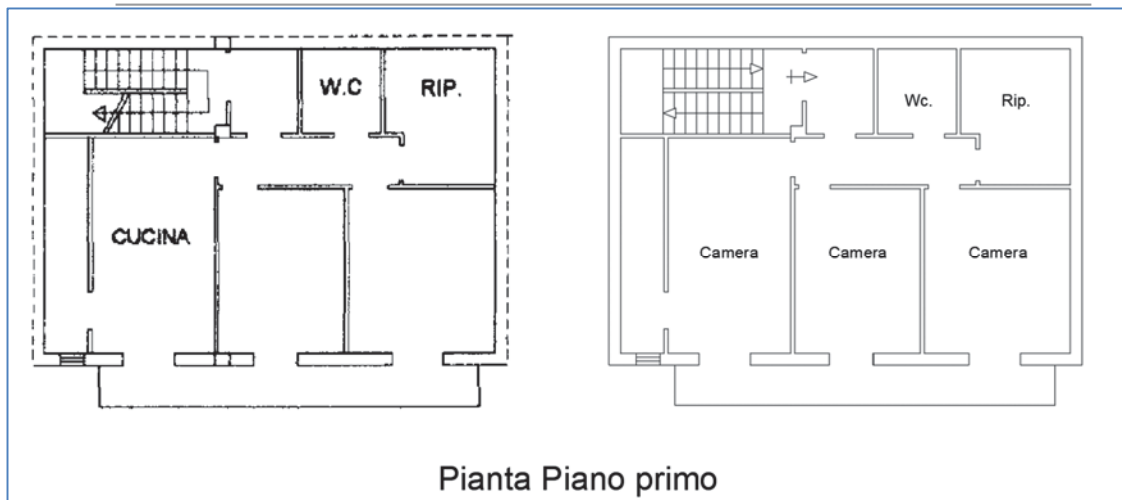


Figure 11 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi a sx e la Planimetria catastale a dx.

6 **QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice [REDACTED]

7 **QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO n. 1 – Piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ intestata ad [REDACTED] e della quota di $\frac{3}{4}$ intestata a [REDACTED] relativa all' appartamento sito in Palma di Montechiaro al primo piano di un fabbricato condominiale con accesso principale dalla via Bertrand Russell (numero civico 6)

L'appartamento confina a Nord con terreno libero censito come particella 601, ad Ovest con fabbricato censito come particella 1572 a Sud con fabbricato censito come particella 695, ad Est con la via Bertrand Russell. L'ingresso principale è posto sul lato Est del fabbricato.

Il fabbricato è stato realizzato senza le prescritte autorizzazioni di legge e in data 07/02/1995 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 4095 ai sensi del D.L. n. 649/1994 per la quale l'ufficio tecnico ha dato parere favorevole a seguito della definizione della stessa e pagamento somme dovute.

Lo stato dei luoghi relativo all'appartamento risulta conforme sia alla planimetria catastale sia agli elaborati tecnici presenti nell'istanza di condono.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade secondo il P.R.G. vigente approvato con D. Dir. N. 107/DRU dello 08/02/2007 all'interno della zona "B1" (Aree urbane esistenti) del comune di Palma di Montechiaro.

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizzi pari a **29.000,00 €**.



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

Si produce di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

8.1 Attuale proprietario dal 15/11/1989

L'appartamento in oggetto appartiene ai debitori secondo le seguenti e rispettive quote:

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ intestata ad [REDACTED]
- piena proprietà della quota di $\frac{3}{4}$ intestata a [REDACTED]

in forza della successione legale di [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia del 4/10/2004 n. 360 vol.149, trascritta presso la Conservatoria di Agrigento il 16/05/2005 ai nn.11216/7746 con la quale i debitori ricevono le rispettive quote di piena proprietà degli immobili pignorati.

8.2 Precedenti proprietari

Nella visura storica sono presenti delle rettifiche di intestazione che falsano la reale intestazione della ditta nel corso del tempo. Dalle ricerche condotte e dall'esame della documentazione in atti, è stato possibile ricostruire gli effettivi passaggi di proprietà che si sono succeduti nel corso del tempo:

- Situazione degli intestati dal 12/12/1978 fino al 14/11/1989

In questo periodo gli intestatari risultavano essere [REDACTED]

e la stessa debitrice [REDACTED] per la piena proprietà delle rispettive quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno

In forza dell'atto di compravendita del 12/12/1978, rep. 17790 rogato dal notaio Giovanni Incardona e trascritto presso la Conservatoria di Agrigento il 23/12/1978 ai nn.19984/18231 contro [REDACTED] nata a Palma di Montechiaro [REDACTED] Oggetto della compravendita risulta essere il terreno censito al catasto terreni come particella 817 oggi soppressa per la costituzione della particella 1899 del catasto fabbricati.

8.3 Regime di comunione legale con il coniuge

La debitrice [REDACTED] è di stato libera per decesso del coniuge mentre il debitore il debitore [REDACTED] risulta coniugato. Nel certificato di matrimonio di quest'ultimo non è riportata alcuna annotazione sul regime dei beni. Considerato che il debitore [REDACTED] ha ereditato la propria quota del bene a seguito della morte del padre non risulta necessario enucleare eventuali atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di altre iscrizioni ipotecarie in aggiunta a quelle già citate gravanti sui beni in oggetto



9 **QUESITO N. 7 - Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene**

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo in data 03/04/2023 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.

9.1 **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: Nessuno;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: Nessuno;
- Difformità catastali: Nessuna
- Difformità e urbanistiche – edilizie: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 10. È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 4.578,65 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

9.2 **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Iscrizioni: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Agrigento il 27/02/2006 ai nn.5992/1651. Atto notarile del 23/02/2006, rep.99868/30686 pubblico ufficiale Notaio Grassi Fabrizio, contro i debitori e a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma.

Pignoramento: Atto di pignoramento immobiliare trascritto immobili trascritto presso la Conservatoria di Agrigento il 29/03/2023 – Registro Particolare 5175 Registro Generale 5979. Trascrizione derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Uff. Giud. UNEP Presso Tribunale di Agrigento Repertorio n. 234 del 13/02/2023 – contro i debitori e a favore di VELA OBG srl con sede in Conegliano.

10 **QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario o dalla certificazione urbanistica, né dalla documentazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.



11 QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

12 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.

12.1 Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile in oggetto è stato realizzato senza le prescritte autorizzazioni di legge e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è stata presentata al Comune di Palma di Montechiaro la domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del D.L. n. 649/1994 assunta al protocollo del Comune di data 07/02/1995 con il numero 4095.

Lo stesso U.T.C. ritiene che per la definizione del procedimento:

- *“occorre che la pratica venga integrata della seguente documentazione: Titolo di proprietà esclusiva del richiedente; Certificato di Idoneità statica vistato per avvenuto deposito; Elaborati grafici quotati; documentazione fotografica dell'immobile; Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario di non avere penali in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648- bis, e 648 ter del Codice di Procedura Penale; Dichiarazione sulla esistenza di eventuali procedimenti repressivi in corso; Lettera di affidamento dell'incarico al professionista sottoscritta dal richiedente il titolo, in conformità alle disposizioni del DPR n, così come stabilito dall'art. 36 della Legge 22 Febbraio 2019 n. 1; dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista sottoscrittore degli elaborati progettuali, attestante il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente; dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dal professionista, sulla conformità dell'immobile originariamente oggetto di sanatoria allo stato attuale;*
- *venga versata la somma di € 190,52 per conguaglio oblazione e la somma di € 1.888,13 a titolo di oneri concessori”.*

Si precisa che le somme determinate dall'ufficio tecnico tengono conto della convenzione comunale e atto unilaterale d'obbligo del 25/02/2005 stipulato tra i debitori ed il Comune di Palma di Montechiaro per la riduzione del 50% dell'oblazione ai sensi dell'Art. 34 comma 4 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni. Dette somme, quindi, possono subire variazioni alla verifica finale, che sarà possibile dopo l'integrazione della documentazione mancante. Agli importi calcolati dall'ufficio tecnico dovrà essere aggiunto un importo non inferiore a 1.500,00 euro di spese tecniche stimate riguardanti l'istruttoria della domanda da parte di un professionista.



12.2 Difformità tra lo stato dei luoghi e gli allegati tecnici della domanda di concessione edilizia in sanatoria

Il confronto tra gli elaborati tecnici presenti nella domanda di condono e la restituzione grafica del rilievo metrico, che si riporta in figura 12, permette di costatarne la loro corrispondenza.

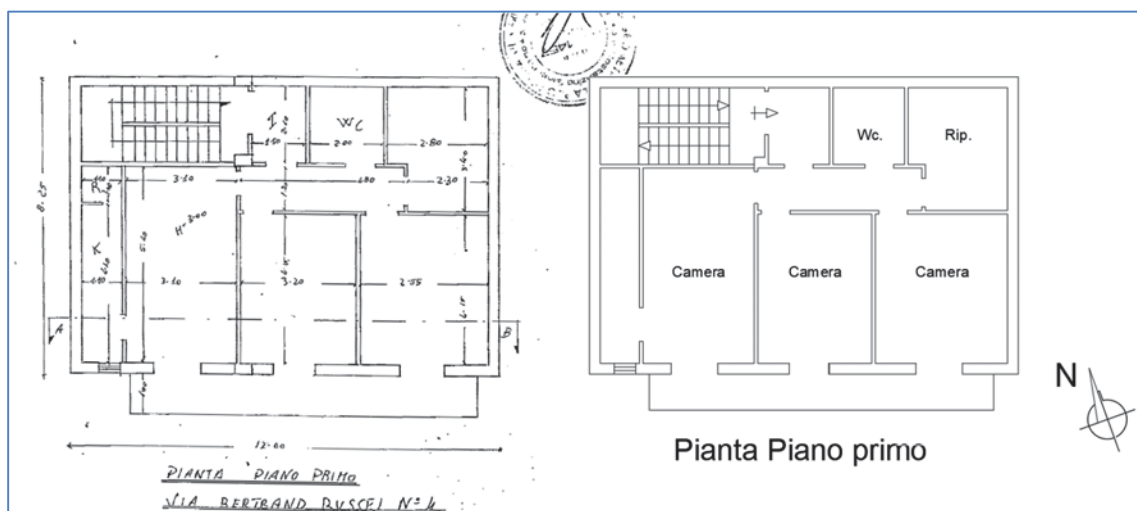


Figura 12 – Confronto la restituzione grafica del rilievo metrico a sx e l'elaborato tecnico allegato ai titoli autorizzativi a dx. In rosso la difformità riscontrata

12.3 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Palma di Montechiaro ha certificato "che il terreno sito in contrada "trappeto", territorio di palma di Palma di Montechiaro in catasto al foglio 30 particella 1899 (fabbricato), ricade all'interno della zona che il vigente P.R.G. dl cui in premessa definisce: B1 (aree urbane esistenti)".

12.4 Dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile in oggetto non risulta presente in quanto la pratica di condono non' è stata ancora definita. Lo stesso dovrà essere presentato a seguito della definizione della pratica da un tecnico abilitato il quale dovrà produrre, ai sensi del comma 5 art. 24;

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82;
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;



- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Lo scrivente per tale S.C.A. preventiva una spesa di 1.000 € che verrà sottratta al valore del lotto.

12.5 Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa

Le spese necessarie alla completa regolarizzazione tecnico/amministrativa dell'immobili sotto il profilo urbanistico/edilizio si valutano sommando gli importi sopra riportati per un totale di **4.578,65** euro. Tali spese saranno detratte al valore dell'immobile.

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

13.1 Spese di gestione

Non vi sono spese condominiali in quanto l'immobile è di proprietà dei debitoru. Le spese fisse per la gestione dell'immobile, quindi, risultano imputabili alle sole tassazioni ordinarie, quali I.M.U. (se dovuta), T.A.R.I. ecc... Le spese variabili di gestione comprendono i consumi di energia elettrica.

13.2 Eventuali procedimenti in corso

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie richieste per l'immobile in esame è possibile accertare che per il bene in esame non sono state rilevate ulteriori procedimenti giudiziari in corso oltre alla presente procedura esecutiva.

14 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

14.1 Criteri di stima

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 di fatto dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione, si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto secondo un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione (All. 8):

- prezzi di vendita (€/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);
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it/>;



- della superficie commerciale pari a 92 mq, determinata al paragrafo 4.4.

Tali valori consentiranno d'individuare, procedendo con metodo sintetico comparativo, a quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

14.2 Stima dell'immobile

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "periferica D3", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2023 per abitazioni civili in stato conservativo normale e di tipo economico oscillano fra 300 e 450 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per appartamenti in stabili di seconda fascia e con qualità inferiori alla media di zona oscillano fra 305 e 450 €/mq.

Secondo quanto riscontrato, appare opportuno applicare alla stima del bene in esame un valore unitario pari a 400 €/mq.

Tale parametro risulta, secondo l'esperienza dello scrivente, consono e rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella descrizione del bene.

Il valore dell'appartamento si ricava moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale

$$\text{Valore appartamento} = (400 \text{ €/mq} * 92 \text{ mq}) = 36.800,00 \text{ €}$$

14.3 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 4.578,65 € per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo 12..

14.4 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.

$$\text{Prezzo base asta} = (36.800,00 \text{ €} - 4.578,65) * 0,9 = 28.999,21 \text{ €}$$

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 29.000,00 € arrotondato per eccesso.

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

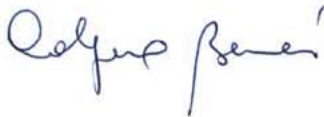
Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà, derivante dalla somma delle quote pignorate di ¼ intestata ad [REDACTED] e di ¾ intestata a [REDACTED]

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 09/08/2024

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. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
9. Certificato energetico
10. Ricevute pec e raccomandata

