

# 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:	TECNICO INCARICATO: <b>DOTT. CALOGERO BENNICI</b> 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: <a href="mailto:cbennici81@gmail.com">cbennici81@gmail.com</a> Pec: <a href="mailto:c.bennici@conafpec.it">c.bennici@conafpec.it</a>
<b>Perizia Lotto n. 3</b>	

Giudice

**Dott.ssa F. Bonsangue**



## 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 dei beni oggetto della vendita .....	3
1.2	Descrizione materiale del lotto .....	3
1.3	Millesimi di parti comuni.....	8
1.4	Calcolo della superficie commerciale .....	8
1.5	Certificazione Energetica.....	9
1.6	Descrizione del segmento di mercato interessato .....	9
2	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato. ....	9
2.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	10
2.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento .....	10
2.3	Variazioni dati identificativi .....	10
2.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale .....	10
3	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	11
4	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	11
5	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	12
5.1	Attuale proprietario dal 15/11/1989.....	12
5.2	Precedenti proprietari.....	12
5.3	Regime di comunione legale con il coniuge .....	12
6	QUESITO N. 7 - Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene .....	13
6.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	13
6.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	13
7	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	13
8	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	14
9	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – ..... Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità. ....	14



9.1	Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	14
9.2	Difformità tra lo stato dei luoghi e gli allegati tecnici della domanda di concessione ..... edilizia in sanatoria .....	14
9.3	Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa .....	15
9.4	Certificato di destinazione Urbanistica .....	15
9.5	Dichiarazione di agibilità.....	15
10	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su ..... eventuali procedimenti in corso .....	15
10.1	Spese di gestione.....	15
10.2	Eventuali procedimenti in corso .....	16
11	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	16
11.1	Criteri di stima .....	16
11.2	Stima dell’immobile.....	16
11.3	Adeguamenti e correzioni di stima .....	17
11.4	Prezzo a base d’asta del lotto .....	17
12	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili ..... pignorati per la sola quota.....	17
	Allegati.....	18



### Lotto 3

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

### 1.1 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 locale commerciale sito in Palma di Montechiaro al piano terra di un fabbricato condominiale con accesso principale dalla via Bertrand Russell n. 2. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 30, part. 1899 sub 5, categoria C01 con una superficie catastale pari a 76 mq. 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

### 1.2 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, in passato è stato utilizzato per l'attività di rivendita sostituzione e manutenzione di gomme per auto.

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, la stessa è censita come bene comune non censibile ed è comune a tutti e tre gli immobili del fabbricato (sub 3, 4 e 5).

Il locale in oggetto è composto da due vani principali, un piano soppalco ed un servizio igienico. I vani principali del piano terra sono divisi da una vetrina espositiva realizzata al di sotto del soppalco, il vano posto sul lato Est presenta un vano di accesso con larghezza e altezza maggiori rispetto all'altro e in oltre nello stesso è presente una botola a pavimento chiusa da un tavolato in legno.

Il soppalco è realizzato in ferro scatolare verniciato e occupa sia l'intero lato Ovest del locale sia la sua parte centrale. L'accesso è garantito da una stretta scala in ferro saldata alla struttura e posizionata a ridosso del servizio igienico. Nella parte centrale del soppalco, al di sopra della vetrina espositiva, è presente un piccolo vano adibito ad ufficio realizzato con profilati estrusi in PVC chiuso con vetri trasparenti e bachelite. L'intero soppalco è dotato di ringhiera in ferro verniciato.

La superficie utile netta dei vani a piano terra è di circa 78,50 mq al netto della superficie delle tramezzature con un'altezza utile pari a 3,80 m mentre la superficie utile del soppalco è di circa 34 mq con un'altezza utile di 2,15 m.

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 lavabo e doccia, ed è privo di sistema di aspirazione forzata.

I vani di accesso sono dotato di saracinesche metalliche con motore elettrico per il sollevamento delle stesse mentre le porte interne sono in PVC chiuse da vetri trasparenti e bachelite.

Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura.

I vani del piano terra presentano pavimenti rivestiti con marmette di cemento mentre il calpestio Il calpestio del soppalco e rifinito da tavolato in legno.

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.

Alla data del sopralluogo il locale risultava in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Le figure da 2 a 7 riportano parte del rilievo fotografico mentre la figura 8 il rilievo metrico.



Figure 2 – Vano principale PT



Figure 3 – Vano principale PT





Figure 4 – Vano principale PT e soppalco



Figure 5 – Vano principale PT e soppalco







Figure 6 – Soppalco



Figure 7 – Soppalco





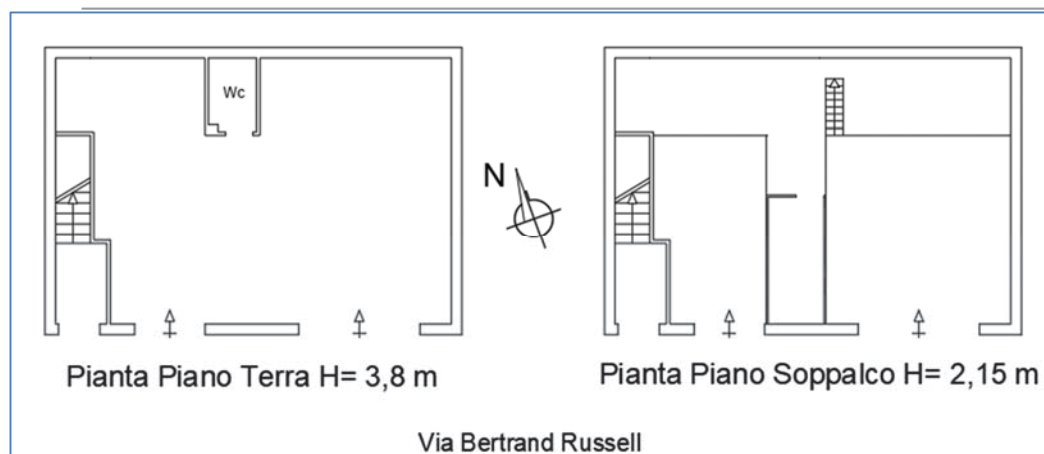


Figura 8 – Rilievo metrico

### 1.3 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 di parti comuni.

### 1.4 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 principale di vendita determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

È stato riscontrato che il piano soppalco è stato realizzato abusivamente e per la regolarizzazione urbanistica del locale occorre provvedere alla sua demolizione, per tanto, la superficie dello stesso non verrà computata nel calcolo della 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 raggugiata mq
Superficie appartamento	89	100	89
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>89</b>

### 1.5 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  $E_p = 49,38 \text{ Kwh/m}^2\text{anno}$ .

### 1.6 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. La zona è costituita per lo più da palazzine adibite ad uso residenziale con caratteristiche di tipo economiche, nella stessa si riscontrano anche diversi fabbricati ancora al 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 via Bertrand Russell si presenta di ridotte dimensioni, è abitudine dei residenti parcheggiare le vetture su entrambi i lati della strada riducendo notevolmente la carreggiate generando così 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.

## 2 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. 2 Piano T	30	1899	5	Zona 1- cat. C/1	4	76 mq	1.566,10 €



## 2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

L'immobile è stato costituito in data 20/09/2004 come locale magazzino, nella tabella 4 di seguito si riportano i dati identificativi e di classamento attribuiti in fase di costituzione

Tabella 4 – Identificazione catastale

Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
BERTRAND RUSSELL n. 2 Piano T	30	1899	2	Zona 1- cat. C/2	3	78 mq	140,99 €

Successivamente in visura vengono modificati in data 22/08/2005 i dati riguardanti il classamento e la relativa rendita catastale.

In data 24/02/2006 vengono modificati i dati identificativi e di classamento con quelli attuali a seguito della variazione della destinazione d'uso. In data 09/11/2015, infine, vengono inseriti 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).

## 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 e la restituzione grafica del rilievo metrico, che si riporta in figura 13, permette di constatare che lo stato dei luoghi non coincide con quanto presentato in catasto a causa dell'aggiunta del piano soppalcato.

Considerato che le caratteristiche dimensionali del soppalco non rispettano quelle riportate nelle Regolamento Edilizio del comune di Palma di Montechiaro si dovrà procedere alla sua demolizione, per tanto non occorre presentare un atto di aggiornamento per denunciare l'aggiunta di tale superficie.







Figure 13 – Confronto tra la Planimetrica catastale a sx e lo stato dei luoghi a dx, in rosso le difformità riscontrate.

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

Alla data del sopralluogo il locale risultava libero da attività commerciale e nelle disponibilità del debitore [REDACTED].

### 4 **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 al locale commerciale sito in Palma di Montechiaro al piano terra di un fabbricato condominiale con accesso principale dalla via Bertrand Russell n. 2.

Il locale 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, per il locale è stata rilasciata in data 11/03/2005 la concessione edilizia in sanatoria n. 1.350 del 2005 ai sensi della L.R. 37/85, L. 47/85 e L. 724/94.

Lo stato dei luoghi relativo al locale commerciale non risulta conforme sia alla planimetria catastale sia agli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi a causa della realizzazione di un piano soppalco che non può essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico. Le spese di demolizione della struttura vengono detratte dal valore stimato del lotto.

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 **49.000,00 €**.



## 5 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.

### 5.1 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.

### 5.2 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:

- 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 il [REDACTED] Oggetto della compravendita è il terreno censito al catasto terreni come particella 817 oggi soppressa per la costituzione della particella 1899 del catasto fabbricati.

### 5.3 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 debitor [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.



## **6 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.

### **6.1 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: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 3 (punto 2.4), non necessita alcuna spesa di regolarizzazione in quanto il soppalco dovrà essere demolito;
- Difformità urbanistico-edilizie: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (punto 9). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 3.400,00 € 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**

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.

## **7 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.





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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

**9 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.****9.1 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 in data 07/02/1995 con protocollo n. 4094 e per la quale è stata rilasciata dallo stesso Comune in data 11/03/2005 la concessione edilizia in sanatoria n. 1.350 del 2005 ai sensi della L.R. 37/85, L. 47/85 e L. 724/94.

Successivamente è stata presentata per l'immobile in data 21/10/2005 una domanda finalizzata ad ottenere il permesso di agibilità e di uso per attività commerciale (vendita gomme). Lo stesso Comune, ritenuto il locale idoneo ad ospitare detta attività, ha rilasciato in data 27/04/2006 il permesso n. 18 relativo all'agibilità e alla conversione d'uso.

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

Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rilievo metrico (fig. 14) mette in evidenza delle difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e l'aumento della superficie calpestabile, nello specifico è stata rilevata:

- la presenza di un soppalco sul lato nord dell'immobile al posto della scaffalatura che si sviluppa anche nella porzione centrale del locale;
- la realizzazione di un vano adibito ad ufficio sul soppalco in prossimità dei vani d'accesso;
- la riduzione del vano adibito a servizio igienico



Figura 14 – Confronto tra l'elaborato tecnico allegato al titolo autorizzativo a sx e la restituzione grafica del rilievo a sx.



### 9.3 Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa

Considerato che le caratteristiche dimensionali del soppalco non rispettano quelle riportate nelle Regolamento Edilizio del comune di Palma di Montechiaro non risulta possibile regolarizzare urbanisticamente l'opera e per tanto la stessa dovrà essere demolita.

Si stima per la demolizione una spesa di € 1.500 compresi gli oneri di trasporto a rifiuto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune.

Per quanto riguarda la riduzione del vano adibito a servizio igienico, considerato che le modifiche descritte sono riconducibili alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (Comunicazione Inizio 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 diritti di segreteria, per un costo complessivo di 1.900,00 € così determinato:

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

La spesa totale stimata per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico è pari a 3.400 € la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

### 9.4 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. di cui in premessa definisce: B1 (aree urbane esistenti)".

### 9.5 Dichiarazione di agibilità

Nel fascicolo relativo all'immobile è presente il permesso n. 18 di agibilità e di uso rilasciato in data 27/04/2006.

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

### 10.1 Spese di gestione

Non vi sono spese condominiali in quanto l'immobile è di proprietà dei debitori. 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.

## 10.2 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.

## 11 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

### 11.1 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 89 mq, determinata al paragrafo 1.4.

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.

### 11.2 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 omogenea dell'OMI "periferica D3", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2023 per magazzini con destinazione commerciale in stato conservativo normale e di tipo economico oscillano fra 330 e 480 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per negozi con qualità nella media di zona oscillano fra 554 e 926 €/mq.

Secondo quanto riscontrato, appare opportuno applicare alla stima del bene in esame un valore unitario pari a 650 €/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

$$\text{Valore appartamento} = (650 \text{ €/mq} * 89 \text{ mq}) = 57.850,00 \text{ €}$$

### 11.3 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 3.400,00 € per le spese di regolarizzazione Urbanistica relative alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo 9.

### 11.4 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.

$$\text{Prezzo base asta} = (57.850 \text{ €} - 3.400,00) * 0,9 = 49.005,00 \text{ €}$$

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 **49.000,00 €** arrotondato per difetto.

## 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, derivante dalla somma delle quote pignorate di ¼ intestata ad [REDACTED] e di ¾ intestata a [REDACTED]

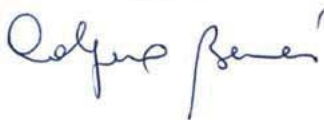


Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

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

