

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sez. Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari

Procedimento n° 103/2023 R.G.Es.

Banca Mediolanum SPA

contro

Giudice: Dott.ssa Vitalba Pipitone

Prossima Udiienza 16/09/2024

RELAZIONE
di
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LOTTO UNICO

Sommario

1.	Premessa.....	2
2.	Quesiti posti dal G.I	3
3.	Allegati	16

Il C.T.U.
Arch. Danilo Messina



1. Premessa

Con ordinanza del 20/05/2024 la S.V.I. ha nominato il sottoscritto Arch. Danilo Messina con studio in Canicattì (AG), via Mozart n°16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1361 del relativo Albo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 103/2023 R.G.Es. promosso da:

Banca Mediolanum SPA

contro

Il giuramento di rito è stato prestato il giorno 22/05/2024 telematicamente tramite verbale firmato digitalmente e depositato dal sottoscritto nel relativo fascicolo telematico.

Con la sopraindicata ordinanza del 20/05/2024 il G.I. fissa la successiva udienza per il giorno 16/09/2024 e dispone che l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmetterne copia entro il medesimo termine al creditore procedente.

Le attività peritali hanno avuto inizio con lo studio dei fascicoli e della documentazione depositata dalle parti. Il sottoscritto C.T.U., al fine di dare inizio alle operazioni peritali, convoca le parti in causa, tramite raccomandata PEC (vedi Allegato 1), per il sopralluogo previsto per il 10 Giugno 2024 alle ore 16,30, ma per motivi personali dell'esecutato l'inizio delle operazioni peritali è stato spostato per il 24 Giugno 2024, successivamente con comunicazione PEC è stato anticipato al 21/06/2024 ore 16:30. Il verbale redatto in fase di sopralluogo è allegato alla presente relazione (vedi Allegato 2).

Al sopralluogo hanno partecipato:

- Signor (Esecutato)
- Dott. Ricardo Martines, custode giudiziario.

Si è quindi proceduto con la visita dei luoghi, la misurazione degli ambienti con strumenti diretti e documentazione fotografica.

Durante le attività peritali si è provveduto ad eseguire delle ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, nonché a richiedere al Comune di Canicattì (AG) la documentazione necessaria per verificare la regolarità urbanistica degli immobili.

Il C.T.U. si è attenuto scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel provvedimento di nomina e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Sulla base della documentazione raccolta il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere



la presente relazione di consulenza tecnica.

La successiva udienza è stata fissata per il **16 settembre 2024**.



Beni in Canicattì (AG) viale Regina Margherita n°159**Lotto Unico****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto al piano Quinto facente parte di un fabbricato sito in Canicattì (AG) nel viale Regina Margherita, 159.

Si tratta di una unità immobiliare posta al piano quinto all'atto del sopralluogo adibita a civile abitazione con molte modifiche rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie presenti agli atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento e al Comune di Canicattì, così come evidenziato negli allegati a corredo con l'elaborato peritale, si ha una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento dell'immobile per il quale non vi è nessun titolo autorizzativo (vedi allegato 10). L'appartamento ha un'altezza interna netta di circa ml 2,90 e risulta rifinito nelle sue parti. L'accesso al cespite avviene dal piano terra attraverso una scala interna in c.a. e un ascensore comune ai vari piani. Sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa **mq 227,15**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata ad _____ nato a _____ il _____
proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni, foglio 69 mappale 812 subalterno 11, categoria A/2, classe 1, posto al piano quinto, 8,5 vani rendita catastale € 438,11 - registrata all'UTE con la scheda B602 (vedi allegato 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in una zona centrale, a carattere residenziale e commerciale, a traffico molto accentuato, con buona presenza di parcheggi ed è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare, fa parte di un fabbricato composto da n°5 livelli fuori terra, con accesso dal viale Regina Margherita, 159, per mezzo di una scala condominiale e un ascensore si raggiunge l'appartamento, adibito a civile abitazione (vedi allegato 4).

Nella figura che segue (fig. 1), tratta dal portale Google Maps, viene meglio identificata la posizione della zona in esame all'interno del centro abitato, nonché quella dell'immobile all'interno della zona stessa.





Fig. 1 – zona di ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato

Caratteristiche zona: zona centrale residenziale (normale) a traffico locale con ottimi parcheggi a pagamento e/o previo rilascio di autorizzazione da parte del comune.

Servizi della zona: Villa comunale, stadio, teatro sociale (buono), scuola media superiore (buono), scuola elementare (buono), municipio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: non sono presenti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Caltanissetta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: valle dei templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario del bene.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Agrigento in data 13/06/2022 rep. 562 a favore di **Banca Mediolanum S.P.A., contro**

nato a **il** **per la quota di 1/1**, con atto iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento servizio di pubblicita' immobiliare in data 07/08/2023 ai nn. nn°15606/13206.

Giusto contratto di prestito personale con garanzia bancaria codificato agli atti della banca al n. 32287 del 30/06/2017 con Banca Mediolanum S.p.A.

importo ipoteca: euro19.503,09

Riferito limitatamente a: Immobile sito a Canicattì (AG) al Foglio 69 particella 812 subalterno11.

Iscrizione volontaria (Attiva): nessuna

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Agrigento n° 1193/2023 del 25/07/2023 a favore di Banca Mediolanum SPA contro **nato a**

, il **per la quota di 1/1** quale bene personale in regime di separazione legale dei beni con atto trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Agrigento-Servizio di pubblicità immobiliare in data 07/08/2023 ai nn. 15606/13206.

Riferito limitatamente a: Immobile sito a Canicattì (AG) al Foglio 69 particella 812 subalterno11 per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Aumento della superficie calpestabile e di conseguenza aumento della volumetria, in quanto le prescrizioni del Nulla Osta n°1072-b/67 del 16/09/1967 imponevano ai proprietari di arretrare il piano attico in questione di 3,00m dal viale Regina Margherita e 3,00m dalla via Nino Bixio oggi via Augello.

Inoltre è stata riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile con CILA in sanatoria, quantificato forfettariamente in € 1.500,00, il quale sarà detratto dal valore di stima nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Invece per regolarizzare l'ampliamento, secondo lo scrivente C.T.U. al fine di rendere l'appartamento conforme urbanisticamente si può ricorrere agli artt. nn.12 e 13 della Legge n. 47 del 1985 e/o dal D.P.R. n. 380 del 2001 artt. nn. 35-36, non potendo applicare l'art'40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 dato che il pignoramento (16/06/2023) è avvenuto in epoca successive al termine di presentazione delle sanatorie:

- L.47 del 1985, lavori ultimate entro l'01/10/1983;
- L. 724 del 1993 lavori ultimati entro il 31/12/1993;
- L. 269 del 2003 lavori ultimate entro il 31/03/2003.

Nella considerazione che la demolizione provocherebbe un pregiudizio statico al fabbricato, si è accertata l'eseguità con l'ufficio competente, dopo aver stabilito che per sanare tale difformità occorre calcolare il costo di produzione (vedi allegato 10). Per il calcolo del costo di produzione si è eseguito il seguente metodo (dettato dall'art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 detto anche "fiscalizzazione") *il costo di produzione unitario = costo base di produzione unitario (art. 14 oppure 22 in base all'anno) x coefficienti correttivi art. 15. Sanzione pecuniaria fiscalizzazione art. 34 c.2 DPR 380/01=2 x Costo produzione unitario x coefficienti correttivi x superficie convenzionale mq* (vedi allegato 11).

Calcolo fiscalizzazione: € 50.231,81;

Oneri tecnici per redazione della sanatoria da tecnico abilitato: € 5.500,00;

Sanzione amministrativa per rilascio CILA in sanatoria: € 1.000,00

Oneri diritti di segreteria per istruttoria pratica: € 600,00

Oneri totali: € 57.331,81



4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo scrivente ha appurato una diversa distribuzione degli spazi interni e aumento della superficie non conforme alla planimetria catastale in atti del 01/01/1968 (vedi allegato 6).

L'unità immobiliare, come sopra identificata, è stata generata giusta impianto meccanografico del 01/01/1968, Categoria A/2 (Abitazione ad uso civile), successivamente è avvenuta Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e del 01/01/1994 e infine VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2022 Pratica n. AG0010308 in atti dal 09/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10308.1/2022) (vedi allegato 5)

Si allegano visura storica aggiornata (catasto fabbricati e catasto terreni), estratto del foglio di mappa e planimetria catastale (vedi allegato 6).

Inoltre con istanza al comune di canicattì è stato inoltrato richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica con prot. n. 0026443 del 25/06/2024, per la quale l'ufficio con risposta del 04/07/2024 prot. n. 0027721/2024, mette in evidenza ulteriori difformità legate alla rappresentazione del fabbricato su estratto di mappa e conseguente impossibilità al rilascio del suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato 12)

Regolarizzabili mediante:

- pratica PREGEO (giusta rappresentazione su mappa del fabbricato). ONERI presentazione pratica PREGEO: € 44,00, oneri per richiesta particella € 65,00 e oneri tecnici per presentazione pratica PREGEO: € 2.000,00
- pratica DOCFA (ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni). ONERI presentazione pratica docfa: € 50,00 oneri tecnici per presentazione pratica DOCFA: € 1.000,00

Oneri totali: € 3.159,00

4.3.3. Attestazione di prestazione energetica (APE):

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato la visura on line presso il Sistema informatico APE-SICILIA della Regione Sicilia dalla quale non risultano presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati A.P.E. relativamente al cespite censito al NCEU del Comune di Canicattì (AG) al Foglio 69 particella 812 sub. 11, oltre alla ricerca di atti di compravendita, inoltre come specificato al punto g) della nomina non ha provveduto alla redazione dell'APE, ma di seguito si specifica le spese per la sua regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante : Redazione A.P.E.

Oneri relativi alla redazione della prestazione energetica: € 900,00

Oneri totali: € 900,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 960,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

nato in _____ il _____ proprietà per 1000/1000 e in regime di separazione dei beni ad oggi in forza di atto di donazione redatto dal Notaio Antonino Pecoraro di Canicattì (AG) in data 21/07/2006 ai nn. 68238 debitamente registrato e trascritto ad Agrigento in data 04/08/2006 ai nn. 20884/14074.

6.2 Precedenti proprietari:

_____, nata a _____ il _____, c.f. _____, per l'intera quota, per averlo acquistato dai signori:

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per quota 1/9;

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per la quota 1/9;

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per la quota 1/9;

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per la quota 1/9;

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per la quota 1/9;

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per la quota 1/9;

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per la quota 1/9;

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per le quote 1/9;

_____, nata ad _____, il _____, c.f. _____, per la quota di 1/9;

_____, nata a _____, il _____, c.f. _____, per la quota di 1/9;



, per la quota di 1/9, in forza di atto di compravendita, notaio Antonino Pecoraro di Canicattì (AG), in data 19/02/2003 al numero 56621 di repertorio, debitamente registrato e trascritto ad Agrigento in data 19/03/2003 ai numeri 6131/5451.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta n. 1072/66 del 20/01/1967, rilasciato dal comune di Canicattì (AG) a nome di
per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e successivo **Nulla Osta n. 1072-b/67 del 16/09/1967** a sostituzione e modifica del precedente a nome di
(vedi allegato 7).

Autorizzazione Edilizia n°169/03 del 07/11/2003 intestata ad _____ con la quale veniva autorizzata ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria e realizzazione di copertura precaria della veranda per una superficie di circa 50,00 mq (vedi allegato 9).

Dagli atti trasmessi dal Comune di Canicattì (AG) l'abitabilità è stata rilasciata in data 03/02/1968 (vedi allegato 8).

Descrizione appartamento al piano quinto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano quinto sito in Canicattì (AG) nel viale Regina Margherita n°159.

Si tratta di una unità immobiliare posta al piano quinto destinata all'atto del sopralluogo a civile abitazione con sostanziali modifiche all'interno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria presente agli atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento. Per quanto concerne la distribuzione interna rispetto alla planimetria presente in atti presso il Comune di Canicattì (AG), così come evidenziato negli allegati a corredo dell'elaborato peritale, si ha una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre all'evidente allargamento dell'appartamento per il quale non si ha alcun titolo autorizzativo. L'appartamento risulta rifinito nelle sue parti ed è abitabile. L'unità immobiliare presenta un'altezza all'interno di circa ml. 2,90. L'accesso al cespite avviene dal piano terra, del viale Regina Margherita, 159, attraverso un'ampio androne che porta ad una scala interna in c.a. dotata di ascensore comune ai vari piani.

Sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa **mq 227,15**.

L'appartamento è composto da un ingresso disimpegno di mq 28,34, un studio di mq 9,88, un soggiorno di 39,99, una cucina/pranzo di mq 21,11, una lavanderia/dispensa di 4,32 mq, di n° 3 camere da letto, di cui una con cabina armadio di 2,76 mq, rispettivamente di mq 18,64, mq 12,32 e mq 12,11, n° 2 servizi igienici rispettivamente di mq 6,97, mq 10,89, n° 2 balconi, uno prospiciente il viale Regina Margherita di 9,78 mq, mentre il secondo è prospiciente il pozzo luce di mq 3,90 e un ampio terrazzo di mq 49,52 chiuso con struttura precaria (giusta autorizzazione del 07/11/2003 n.169,



pratica edilizia n.191/03, vedi allegato 9). Tutti i predetti ambienti sono totalmente rifiniti con pavimentazione in parquet, tranne i servizi igienici, la cucina, la lavanderia/dispensa che con pavimentazione del tip gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate e i servizi igienici sono piastrellati fino all'altezza di m 2,00 e dotati dei servizi minimi (vedi allegato 3).

La copertura risulta essere a terrazza.

Il prospetto si trova rifinito di colore giallo.

Esso confina a nord con il viale Regina Margherita, a est con la particella n° 850, a sud con la particella n°190 (strada privata) e ovest con la via Augello.

Destinazione urbanistica:

A seguito di richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Canicattì (AG) con prot. n. 0026443 del 25/06/2024, con risposta del 04/07/2024 prot. n. 0027721/2024, mette in evidenza ulteriori difformità legate alla rappresentazione del fabbricato su estratto di mappa e conseguente impossibilità al rilascio del suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato 13).

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibere consiliari n°2 n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008 divenuto efficace per decorrenza di termini ai sensi dell'art. 19 L.R. 71/78 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona B1.

Norme tecniche ed indici: Zone B1 – Area urbana consolidata

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B1 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nella densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore è stabilito un volume massimo di mc. 1000;

- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 16,80;



- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Copertura:* tipologia: a falde e piana;
materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Fondazioni:* tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera,
condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
Ascensore: presente,
condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavim. Interna:* materiale: parquet e piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione:
tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni:
ottime.
- Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni:
buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza
maniglione antipanico, condizioni: ottime.
- Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni:
ottime.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da
collaudare.



Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GAS tipo metano, rete di distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori : non sono presenti.



Figura 1 - fg. 69 - part. 812 – Sub. 11 - Ingresso Lotto





Figura 2 - fg. 69 - part. 812 - Sub. 11 - Prospetto su viale Regina Margherita

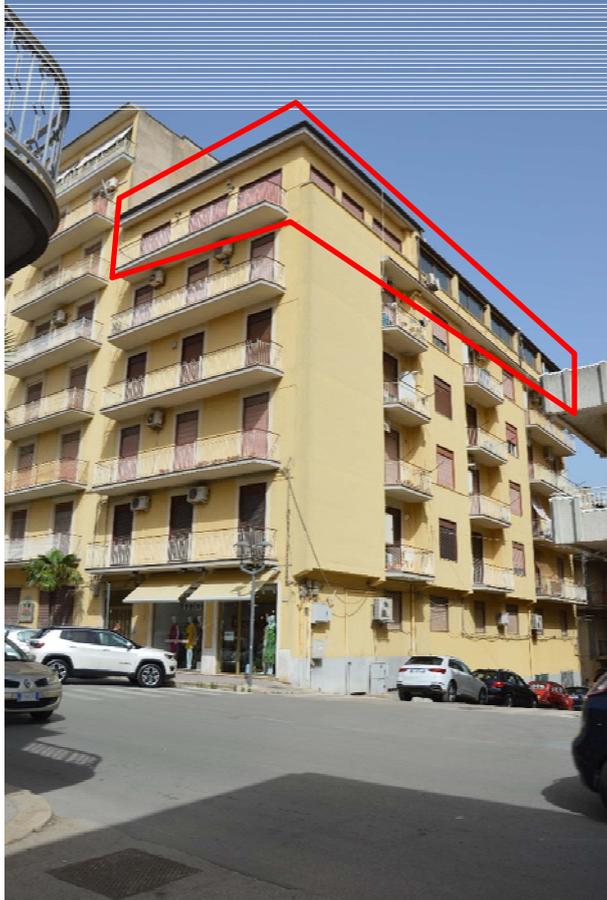


Figura 3 - fg. 69 - part. 812 - Sub. 11 - Prospetto su via Augello



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Per il calcolo della consistenza è stato utilizzato il criterio di misurazione di cui all'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, con particolare riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale ed il cui procedimento fa capo al già citato D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. La finalità del criterio di misurazione adottato (come di ogni altro criterio alternativo), sarà quella di determinare la consistenza dell'immobile oggetto di stima attraverso la "superficie commerciale", intesa quale superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile ponderate secondo opportuni coefficienti; la superficie commerciale, quindi, è rappresentata dalla somma delle superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate.

Ciò premesso, l'appartamento di che trattasi sviluppa una superficie commerciale pari a **227,00mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore Reale	Coefficiente	Valore equivalente Commerciale
Vani principali e accessori diretti	Sup. Lorda	206,10 mq	1	206,10
Superfici di ornamento (balconi e similari)	Sup. Lorda	70,15 mq	0,3	21,05
				227,15 mq
			Arrotondato	227,00 mq *

*arrotondato al metro quadrato secondo D.P.R. 138/98

Ai fini delle misurazione della superficie, il calcolo della consistenza è stato operato sulla base del rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo esperito, in esito al quale è stata redatta dallo scrivente apposita pianta ritraente lo stato attuale dei luoghi (vedi allegato 3), nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire



ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti. Più in dettaglio, la specifica valutazione della suddetta superficie commerciale secondo il criterio sopra richiamato è stata eseguita in apposita pianta esemplificativa (vedi allegato 3).

Per la stima del bene sarà utilizzata la metodologia di seguito specificata. Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore di mercato coincide con il valore venale ovvero il valore che il bene assume nel mercato, e quindi il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Si procederà in una prima fase alla stima dei beni immobili con il metodo "sintetico comparativo" che adotta come riferimento il parametro "superficie", e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe.

Indagini presso agenzie immobiliari, interviste di settore, borsini immobiliari vari, siti specializzati, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Rapporto Immobiliare 2023 – settore residenziale – pubblicato dall'OMI, Statistiche regionali (Sicilia) del mercato immobiliare residenziale pubblicate dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2023 secondo semestre.

Ai fini della valutazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva e sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e dei dati immobiliari raccolti, la stima sarà condotta attraverso l'applicazione del metodo sintetico comparativo che normalmente si esplica in due fasi :

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato).

Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe.

Sostanzialmente è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo.

Al fine di poter procedere alla stima il sottoscritto ha consultato diverse banche dati ed operatori del settore sul web, individuando 3 appartamenti con caratteristiche similari a quello oggetto di stima (vedi allegato 12). Per i suddetti appartamenti la richiesta normalizzata a mq (metro



quadrato) risulta dalla comparazione dei tre immobili rispettivamente 1185,00 €/mq, 1000,00 €/mq e 869,00 €/mq. Si riporta nel seguito la tabella riassuntiva degli appartamenti presi in esame per la stima comparativa:

COMPARABILE 1

Tipo fonte	<i>Idealista.it</i>
Descrizione	appartamento piano primo
Indirizzo	Canicatti (AG), viale Regina Margherita
Superfici	superficie principale: mq 200,00; balconi, terrazzi e simili mq 70,00:
Prezzo convenuto	€ 320.000,00

COMPARABILE 2

Tipo fonte	Immobiliare.it
Descrizione	appartamento piano quarto
Indirizzo	Canicatti (AG), viale Regina Margherita
Superfici	superficie principale: mq 230; balconi, terrazzi e simili mq 40,00.
Prezzo convenuto	€ 270.000,00

COMPARABILE 3

Tipo fonte	Immobiliare.it
Descrizione	appartamento piano secondo
Indirizzo	Canicatti (AG), Via Giuseppe Garibaldi, 156
Superfici	superficie principale: mq 230,00; balconi, terrazzi e simili
Prezzo convenuto	€ 200.000,00

Dalla suddetta tabella si può estrapolare il prezzo medio per mq di superficie, con caratteristiche similari alla tipologia di appartamento da valutare, che è di 1.018,00€/mq. Tale valore è stato successivamente confrontato dallo scrivente con i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) II° semestre 2023, per la zona di Canicatti (AG), identificata come  B1.

Si riporta nel seguito la tabella dei OMI per la zona indagata:



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: CANICATTI

Fascia/zona: Centrale/CATTANEO, GUERRAZZI, FOSCOLO, CAPPONI, D'AZEGLIO, MEN

Codice zona: B1, FERRUCCI, R. MARGHERITA, C. UMBERTO, VIALE DELLA

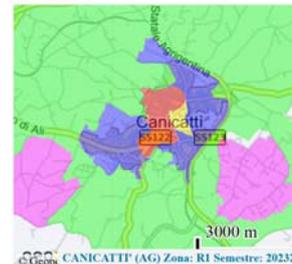
VITTORIA, KENNEDY, CAMPA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

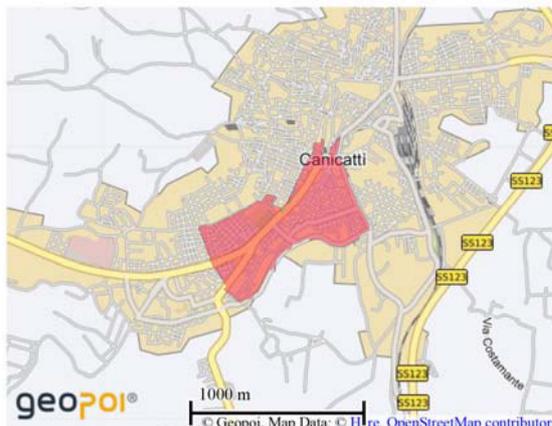
Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	530	700	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	550	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	350	520	L	1,2	1,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Dalla tabella precedente si evince che per la comprendente la zona B1 in questione. I dati OMI, quindi, risultano in linea con i valori alla zona in oggetto e per la tipologia di appartamento. In definitiva, per la definizione del più probabile valore del bene oggetto di stima si è eseguita la media tra il valore dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il valore medio rintracciato dagli operatori del settore, ovvero:

$$VAL_{finale} = \frac{VAL_{OMI} + VAL_{mercato}}{2} = \frac{615,00 + 1.018,00}{2} = € 816,50$$

Per cui il valore dell'immobile è di € 185.345,50, così ottenuto mq 227,00 x € 816,50€/mq. In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di € 88.292,63 così determinata:

- riduzione del valore per spese condominiali insolute al riparto consuntivo: € 0,00;
- riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della



vendita giudiziaria: € **18.534,55**;

- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € **9.267,27**;
- riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: € **0,00**;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € **0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie: € **57.331,81**;
- spese di regolarizzazione delle difformità catastali: € **3.159,00**;

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad € **97.052,87**.

Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad € **97.000,00 (Euronovantasettemila/00)**.

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

Allegati:

Si allega alla presente relazione di consulenza tecnica:

Allegato 1 – Convocazione Parti per sopralluogo;

Allegato 2 – Verbale di Accesso e sopralluogo;

Allegato 3 – Planimetria dell'appartamento;

Allegato 4 – Documentazione Fotografica;

Allegato 5 – Visura Storica Immobile;

Allegato 6 – Planimetria Catastale ed estratto di mappa;

Allegato 7 – Nulla Osta;

Allegato 8 – Certificato Abitabilità;

Allegato 9 – Autorizzazione n°169/2003 (chiusura parte di veranda con struttura precaria);

Allegato 10 – Planimetrie indicanti le difformità

Allegato 11 – Calcolo della fiscalizzazione;

Allegato 12 – Ricerche immobiliari;

Allegato 13 - Richiesta e risposta sull'impossibilità di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica

Canicattì (AG) , 29/07/2024

**Il Tecnico
Arch. Danilo Messina**

