

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

CTU relativa alla causa sotto elencata

R.G.Es N. 92/2017

OGGETTO:

CTU relativa al Procedimento R.G. ESECUZIONI N. 92/2017

CREDITORE PROCEDENTE: "Z" e ALTRI

PARTE ESECUTATA: "A"

CTU: ING. GIUSEPPE ARCURI

PREMESSE

PREMESSO

CHE in data 04 OTTOBRE 2018 il sottoscritto **Ing. ARCURI Giuseppe**, nato a Siacca il 22/05/1973, residente in Montevago, con studio professionale in Montevago Via Archimede, 8, è stato nominato C.T.U. nella procedimento in epigrafe;

CHE sempre nella stessa data il Giudice Dott. Marasà poneva all'esperto il seguente quesito:

"1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa

parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine,

alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza."

CHE in data 19 OTTOBRE 2018 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento nella cancelleria del Tribunale Civile e Penale di Siacca mediante sottoscrizione di relativo verbale;

CHE in data 21 Marzo 2019, non avendo il creditore procedente ottemperato al pagamento, a titolo di fondo spese, della somma di € 800,00, il CTU comunicava alla Sig.ra Giudice Dott.ssa Grazia SCATURRO di non aver effettuato le operazioni peritali e rimaneva, pertanto, in attesa delle disposizioni in merito, al fine di ridefinire i termini per la presentazione del proprio elaborato peritale;

CHE in data 19 APRILE 2019 la Sig.ra Giudice concedeva al nominato CTU ulteriore termine di giorni 90 a decorrere dalla comunicazione del provvedimento;

CHE in data 20 AGOSTO 2019, non avendo il creditore procedente ottemperato al pagamento, a titolo di fondo spese, della somma di € 800,00, lo scrivente comunicava alla Sig.ra Giudice, di non aver effettuato le operazioni peritali e rimaneva, pertanto, in attesa delle disposizioni in merito, al fine di ridefinire i termini per la presentazione del proprio elaborato peritale;

CHE in sede di udienza del 20 SETTEMBRE 2019 la Sig.ra Giudice Dott.ssa Grazia SCATURRO:

- "Onerava il creditore di provvedere nel termine di 30 giorni per il versamento al CTU di quanto dovuto;
- ordinava al nominato CTU di provvedere a dare inizio alle operazioni peritali, secondo le modalità contenute nel decreto di nomina emesso dal G.E. in data 04 OTTOBRE 2018, e, pertanto, a depositare l'elaborato peritale entro 30 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ovvero entro il 07/01/2020;

CHE

- il creditore provvedeva al pagamento del dovuto in data 18/10/2019;
- in data 24 OTTOBRE 2019, il ctu comunicava alle parti che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 30/10/2019;
- a causa di documentato impedimento dell'esecutato, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11 NOVEMBRE 2019;

CHE in data 11 NOVEMBRE 2019 alle ore 15:30, presso i luoghi di cui è causa, siti nel Comune di Menfi in Via Iota II n.6, si dava inizio alle operazioni peritali, giusta comunicazione inviata alle parti tramite PEC in data 06/11/2019.

Alla riunione erano presenti, oltre al CTU ing. Giuseppe ARCURI, [REDACTED] "A", parte esecutata.

Veniva dichiarato preliminarmente il seguente recapito di posta elettronica che verrà utilizzato per inviare le successive comunicazioni:

- [REDACTED] "A" : PEC [REDACTED]

Il CTU comunicava di avere acquisito i fascicoli digitali depositati telematicamente dalle parti, che venivano posti a disposizione dell'esecutato.

In accordo con il debitore, il CTU procedeva alla stesura del verbale, riassumeva i termini della controversia, esponeva il contenuto dei fascicoli di causa ed i quesiti posti dal Giudice del Tribunale Civile e Penale di Sciacca, Dott. Filippo MARASA', giusto decreto di nomina del 04/10/2018.

Il CTU ricordava che come disposto dal Giudice... *"l'esperto dovrà entro 30 giorni prima dalla data della udienza fissata per 07/01/2020, inoltrare alle parti e depositare in Cancelleria dell'elaborato peritale.*

Le parti provvederanno a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della udienza fissata per 07/01/2020 eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti";

Lo scrivente procedeva con misurazioni e rilievi fotografici sulle unità immobiliari sottoposte ad procedura esecutiva:

1. FABBRICATO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI (AG) in Via IOTA II n.6 – individuato al NCEU al foglio n. 49 particella 5862, sub 6;
2. FABBRICATO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI (AG) in Via Iota II n.6 – individuato al NCEU al foglio n. 49 particella 5862, sub 5;
3. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Finocchio – individuato al NCT al foglio n.31 particella 479;

Il sottoscritto e la parte esecutata concordavano di proseguire le operazioni peritali sugli altri immobili sottoposti a pignoramento, siti nel Comun di Menfi in Contrada Gurra Soprana, in data 14/11/2019 alle ore 15:00, previo appuntamento nei pressi dello svincolo tra SP48 e SS115.

PREMESSO CHE in data 14 NOVEMBRE 2019, alle ore 15:15, previo appuntamento nei pressi dello svincolo tra SP48 e SS115, proseguivano le operazioni peritali sugli immobili sottoposti a procedura esecutiva, siti nel Comune di Menfi, giusta comunicazione inviata alle parti tramite PEC in data 11 NOVEMBRE 2019.

Alla riunione erano presenti, oltre al CTU ing. Giuseppe ARCURI [REDACTED] "A", parte esecutata.

Il CTU procedeva con misurazioni e rilievi fotografici sui terreni sottoposti ad procedura esecutiva:

1. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 66;

2. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 67;
3. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 68;
4. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 69;
5. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 70;
6. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 82;
7. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 88;
8. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 95;
9. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 96;
10. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 97;

La parte eseguita durante i lavori forniva documentazione relativa al pozzo sito nel fg. 4 p.la 88.

In merito ai documenti esaminati ed ai rilievi effettuati, il CTU si riservava di convocare le parti per eventuali chiarimenti e/o ulteriori rilievi, previo preavviso delle stesse con comunicazione a mezzo PEC.

PREMESSO CHE, giusta comunicazione inviata alle parti tramite PEC in data 09 DICEMBRE 2019, in data 10 DICEMBRE 2019, alle ore 15:15, previo appuntamento nei pressi dello svincolo tra SP48 e SS115, venivano effettuate ulteriori operazioni peritali sul TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana, individuato al NCT al foglio n.4 particella 88, in quanto e seguito dei sopralluoghi e dei riscontri catastali era emersa l'esistenza di un fabbricato non censito, insistente sul suddetto fondo rustico e per il quale era stato richiesto all'Ufficio Tecnico competente di poter accedere alla relativa documentazione edilizia e urbanistica;

Il CTU procedeva con misurazioni e rilievi fotografici sulle unità immobiliari oggetto di aggiuntive verifiche peritali;

In merito ai documenti esaminati ed ai rilievi effettuati, il CTU si riservava di convocare le parti per eventuali chiarimenti e/o ulteriori rilievi, previo preavviso delle stesse con comunicazione a mezzo PEC.

TUTTO CIÒ PREMESSO

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

RITIRATI i fascicoli di parte;

VISTI gli atti e i documenti di causa;

ACQUISITE INFORMAZIONI E VERIFICATE le condizioni dei beni oggetto di esecuzione;

INDIVIDUATI tutti i beni pignorati, di cui alla Nota di Trascrizione, *Registro generale n. 15459, Registro particolare n. 13057, Presentazione n. 20 del 06/10/2017*, richiesta dall'Avv. GIANCARLO NOTO;

IDENTIFICATI gli immobili e **ACCERTATA** la conformità catastale;

VERIFICATA la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

VERIFICATO che i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico;

VISTO l'art. 173-bis del RD 1368/1941;

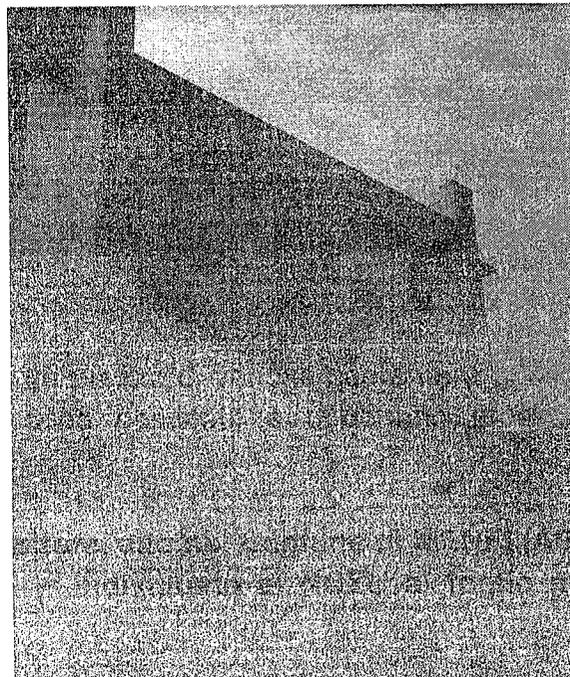
VISTO il decreto legge 83/2015, convertito nella legge 132/2015;

PRESENTA la propria relazione di perizia.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Al fine di ottenere per i beni oggetto di perizia un prezzo di vendita coerente a quello di stima, in base alla tipologia e all'uso cui sono destinati, è opportuno procedere raggruppandoli in **N.2 LOTTI**.

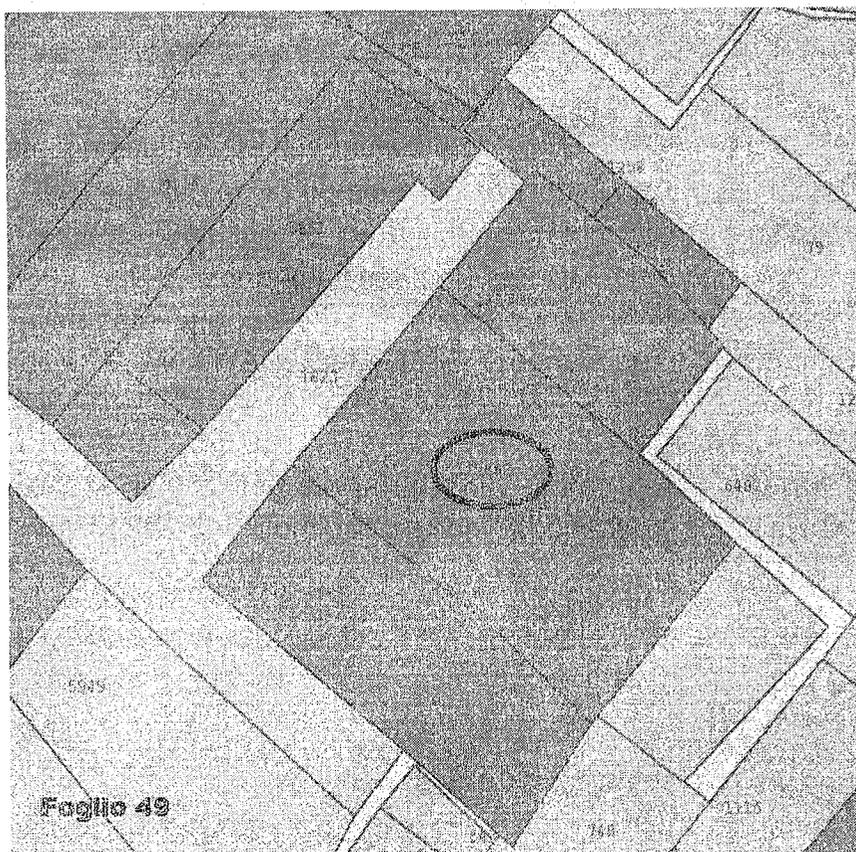
LOTTO 1: FABBRICATO di proprietà del debitore, sito nel Comune di **MENFI (AG)** in **Via IOTA II n.6 – Via Matteotti Cortile n.3** – individuato al NCEU al foglio n. 49 particella 5862-sub 5 e particella 5862-sub 6



Il bene in oggetto, catastalmente è identificato al NCEU del Comune di Menfi al Fg. 49:

- p.lla 5862 sub-5, cat. In corso di costruzione, via Iota II n6, piano 1-2 in ditta: "A", Menfi (AG) 20/01/1956, proprietà per 1/1 in regime di separazione de beni;
- p.lla5862 sub-6, zona censuaria 1 cat C/2 classe 1, consistenza mq.110, superficie catastale totale 127, rendita euro 164.75, via Iota II n.8, n.10, piano T, in ditta "A", Menfi (AG) 20/01/1956, proprietà per 1/1 in regime di separazione de beni.

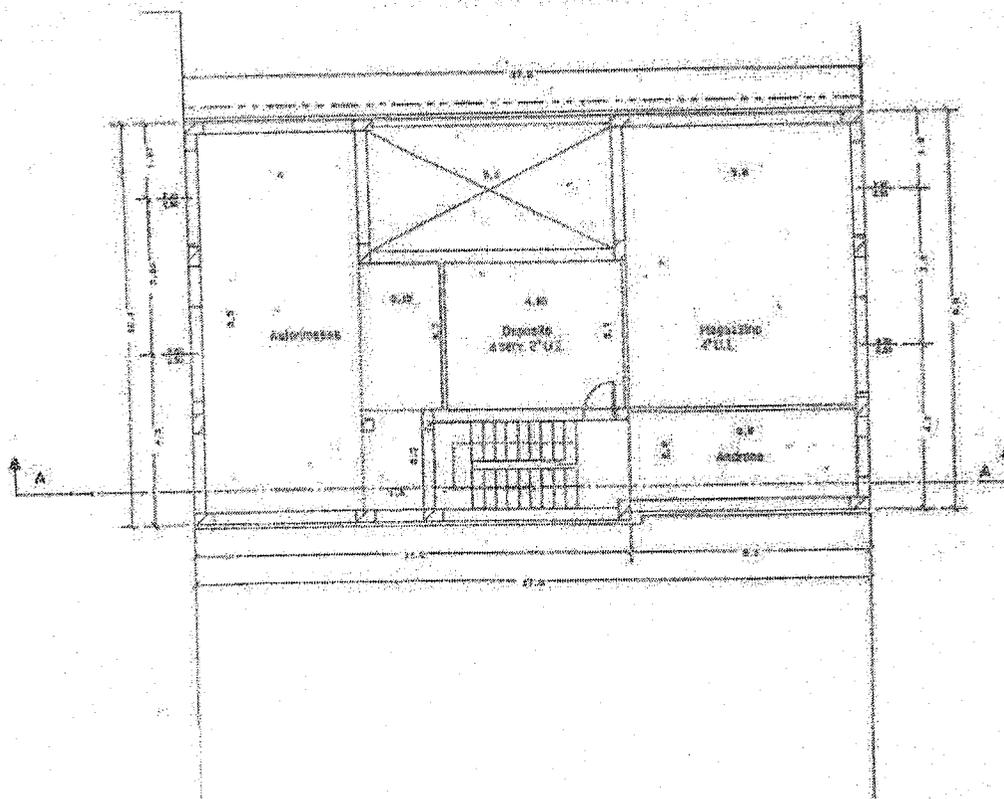
Le particelle suddette sono integrate in un unico corpo di fabbrica delimitato dalla Via IOTA II, dalla Via Matteotti - Cortile n.3 e dai fabbricati di cui alle particelle n.1817 e n.5049



Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e si sviluppa su tre livelli fuori terra:

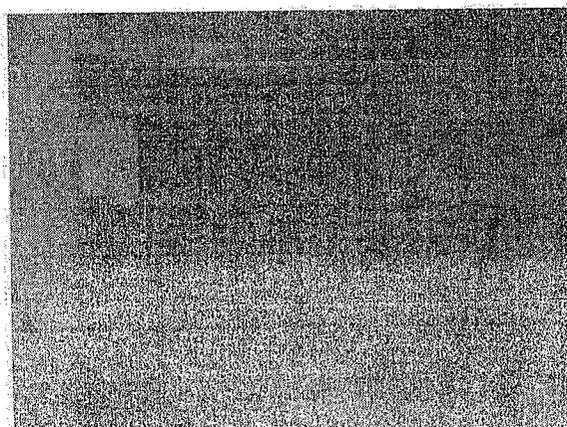
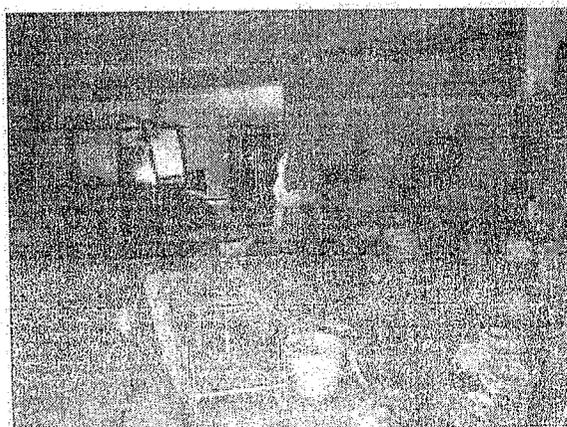
1. Piano terra;
2. Piano primo;
3. Piano di copertura.

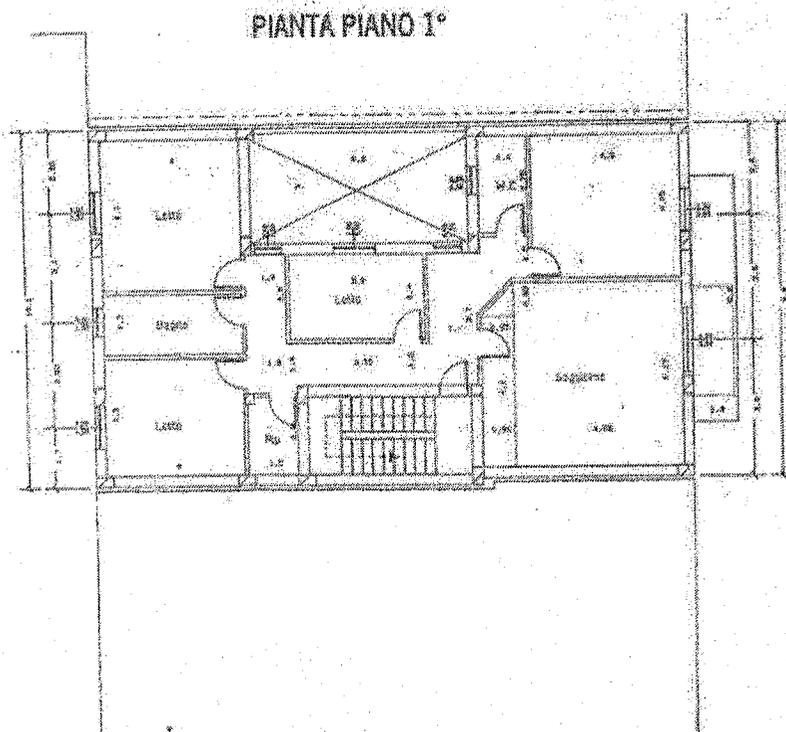
PIANTA PIANO TERRA



Descrizione del Piano terra

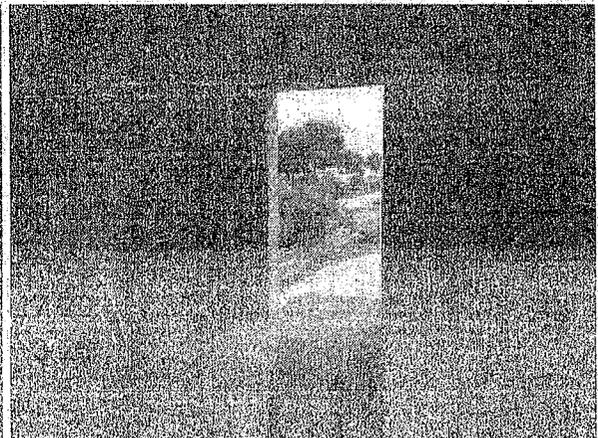
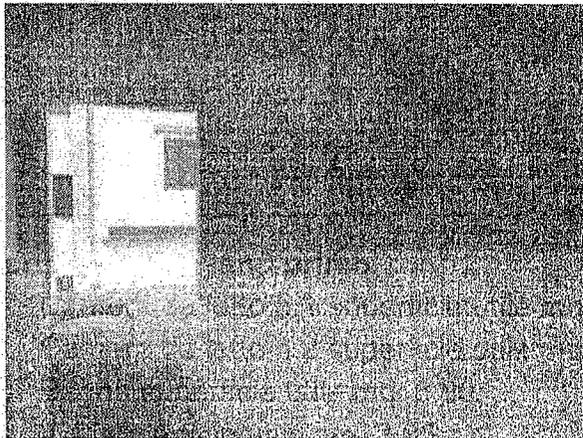
- Autorimessa superficie utile mq. 49,96;
- Deposito superficie utile mq. 16,84;
- Androne superficie utile mq. 12,76;
- Magazzino superficie utile mq. 40,60.

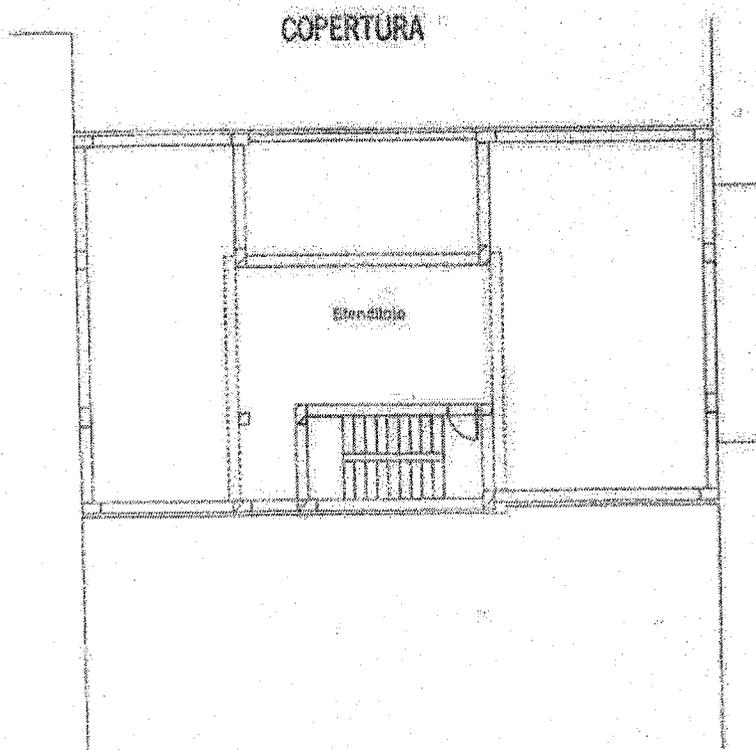
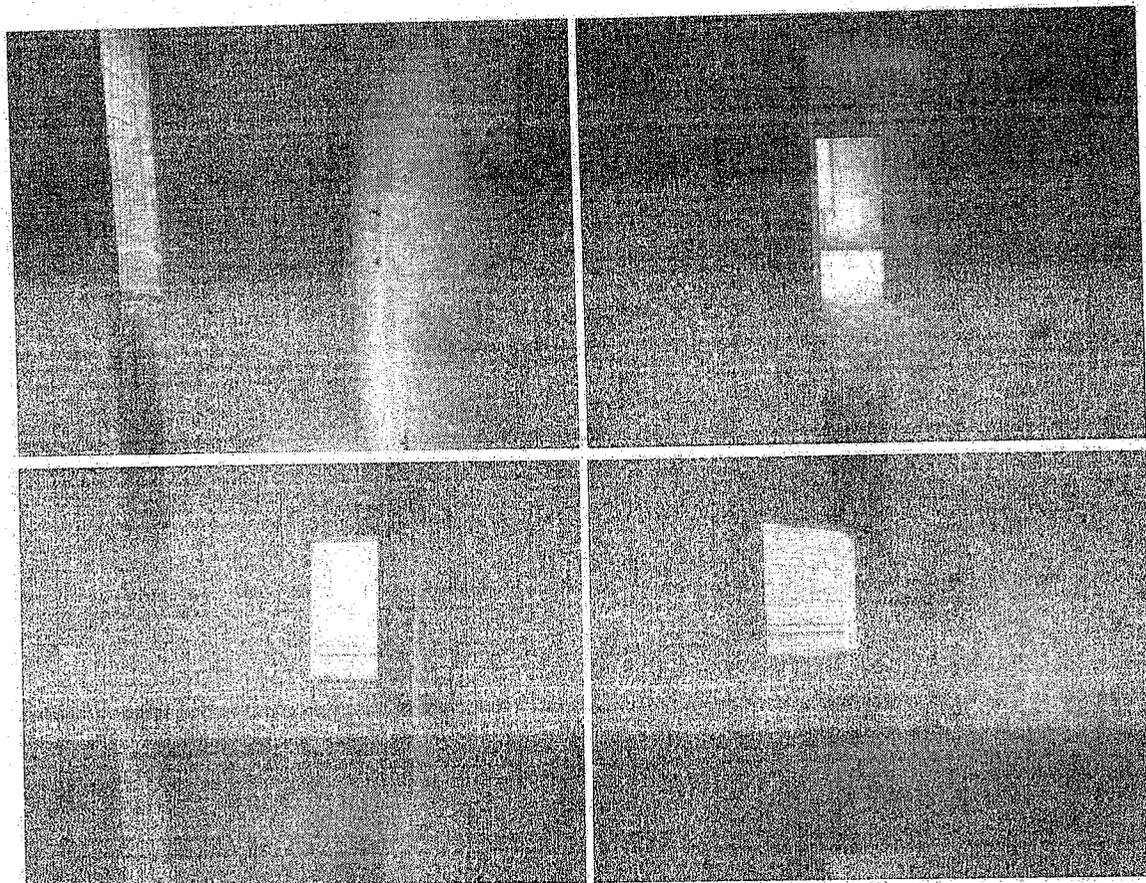




Descrizione del Piano primo

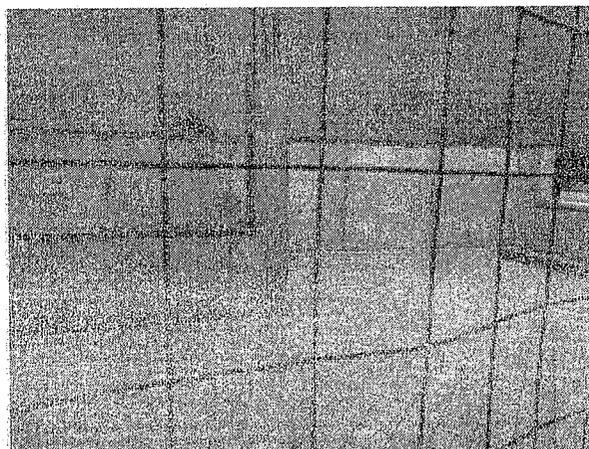
- Camera da letto n.1 superficie utile mq. 17,20;
- Camera da letto n.2 superficie utile mq. 13,20;
- Bagno superficie utile mq. 6,80;
- WC superficie utile mq. 3,85;
- Cucina superficie utile mq. 17,42;
- Soggiorno superficie utile mq. 29,42;
- Corridoio superficie utile mq. 17,01;
- Ripostiglio superficie utile mq. 3,30.





Descrizione del Piano di copertura

- terrazzo;
- stenditoio



L'edificio perviene all'esecutato per atto di divisione dell'eredità ricevuta a seguito di successione in morte di ██████████, nato a ██████████ il ██████████. (Vedasi rep.n. 15088/6977 in notar Palermo Filippo, trascritto il 13/03/2007 ai nn. 6792/4825).

Dalla documentazione acquisita presso il Settore Tecnico – del Comune di Menfi lo scrivente ha potuto ricostruire integralmente la storia del fabbricato.

Per la ricostruzione di un fabbricato diruto, a seguito del sisma del Belice del 1968, il Comune di Menfi aveva assegnato al Sig. ██████████, un contributo economico ai sensi del D.L. 27 febbraio 1968 n.79, convertito con modificazioni dalla legge 18 marzo 1981 n.241 e successive modifiche ed integrazioni.

In data 21/08/1997 il Sindaco pro tempore del Comune di Menfi, con Determinazione n.278, concedeva il contributo complessivo di Lire 242.322.240 per la ricostruzione di n.3 unità immobiliari.

Altresì veniva concessa, in data 28/08/1997 relativa concessione edilizia, identificata quale Pratica Edilizia TU-1880/a, Repertorio n. 2128, e trascritta presso la Conservatoria di Agrigento in data 03 settembre 1997.

La concessione prevedeva che i lavori tenessero conto delle correzioni "in rosso" riportate negli elaborati grafici, la realizzazione delle aperture esterne in asse verticale e di una superficie finestrata superiore a 1/8 della superficie dei pavimenti dei vani relativi.

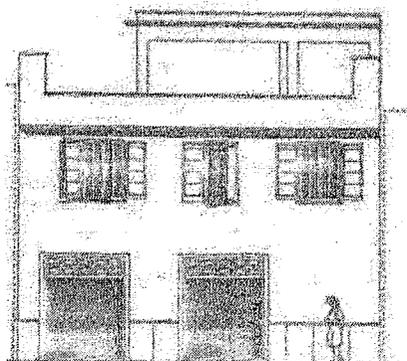
Certificato l'inizio dei lavori, la Banca Unicredit S.p.A. (ex Banco di Sicilia) – Agenzia di Menfi, in data 12/11/1997, anticipava in ragione del 50% del contributo concesso l'importo di Lire 116.749.780.

In data 23/04/1998, veniva certificato il **Primo Stato di Avanzamento** dei lavori ed elargita pertanto la somma di lire 55.522.591.

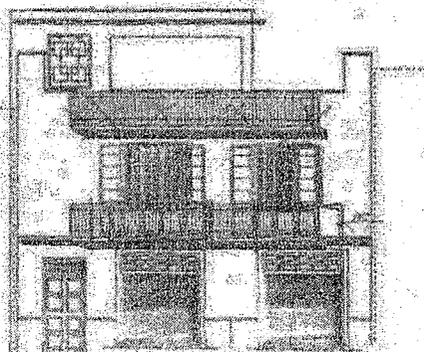
Successivamente il Sig. ██████████ presentava istanza di variante ai lavori di ricostruzione del fabbricato in esame e otteneva in data 06 novembre 2000 Concessione Edilizia di Variante, Repertorio n.2736.

La variante riguardava la realizzazione di n.2 Balconi sul prolungamento di Via Iota II con la prescrizione di osservare le correzioni "in rosso" riportate sugli elaborati grafici all'epoca prodotti.

PROSPETTO EST



PROSPETTO SUL CORTILE N°3



In data 24 Giugno 2001, veniva certificato il **Secondo Stato di Avanzamento** dei lavori ed erogata la somma di lire 28.019.948.

Alla data odierna è stato attestato dalla Banca Unicredit S.p.A. (ex Banco di Sicilia) – Agenzia di Menfi che per l'ultimazione dei lavori è in giacenza sul conto [REDACTED] – Ente 9051888 Comune di Menfi – Ricostruzione, una disponibilità residua di Euro 27.080,88.

A seguito dei sopralluoghi effettuati lo stato di avanzamento dei lavori viene stimato all'80 %.

Previo rinnovo della concessione edilizia, e coerentemente alle prescrizioni da osservare, dovranno essere completati gli intonaci interni ed esterni, la pavimentazione, gli impianti, e l'installazione degli infissi.

CRITERI DI STIMA

Premesso che il fabbricato non risulta separabile in natura ovvero comodamente divisibile, lo scrivente al fine di stimare il valore più probabile del bene oggetto di esecuzione ha ritenuto utile procedere utilizzando le metodiche:

- analitico-ricostruttivo;
- sintetico-comparativo;

METODO ANALITICO-RICOSTRUTTIVO

Il metodo analitico-ricostruttivo si fonda sull'analisi di tutti gli elementi che concorrono in concreto alla determinazione del costo di trasformazione del terreno da valutare e alla formazione del valore venale di quanto si costruisce sull'area (entità del costruibile in base agli indici urbanistici d'edificabilità, costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, tributi, spese tecniche e generali, oneri di acquisizione delle aree, utile d'impresa in rapporto alla redditività dei capitali investiti e a un tasso d'attualizzazione per il tempo occorrente a realizzare le costruzioni).

Sulla base di quanto premesso, considerato come costo di costruzione massimo euro 1.470,00/mq (importo stabilito per le nuove costruzioni con DECRETO del 9 dicembre 2015 dell'ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ - Regione Siciliana), determinata la superficie utile equivalente in **182 mq**, si perviene ai seguenti risultati:

Risultati

TAB. 1 Incremento per superficie utile abitabile

classi di superficie (mq.)	n° alloggi	superficie utile abitabile (mq.)	rapporto su/tot. su	incremento	% incremento per classe sup.
Su <= 95	0	0.00	0.000	0	0.000
95 < Su <= 110	1	108.00	1.000	5	5.000
110 < Su <= 130	0	0.00	0.000	15	0.000
130 < Su <= 160	0	0.00	0.000	30	0.000
Su > 160	0	0.00	0.000	50	0.000
	Su =	108.00		I1 =	5.000

TAB. 2 Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

Destinazione	superficie netta (mq.)
cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	16.00
autorimesse singole o collettive o posti auto	90.00
androni d'ingresso e porticati liberi	12.00
logge e balconi	6.00
	Snr = 124.00

TAB. 3 Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% Incr.
	Snr/Su x 100 =	114.815
<= 50		0
50 < x <= 75		10
75 < x <= 100		20
> 100		30
	(I2) =	30

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Denominazione	superficie (mq.)
1 Su: Sup. utile abitabile (art. 3)	108.00
2 Snr: Sup. netta non resid. (art. 2)	124.00
3 Sup. ragguagliata 60% Snr	74.40
4 Sc: Sup. complessiva (1 + 3)	182.40

TAB. 4 - Incremento per particolari caratteristiche

Caratteristiche presenti	0
(I3)=	0

Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Denominazione	superficie (mq.)
1Sn: Sup. netta non resid. (art. 9)	0.00
2Sa: Sup. accessori (art. 9)	0.00
3Sup. ragguagliata 60% Sa	0.00
4St: Sup. totale non resid. (1 + 3)	0.00
incrementi (I1+I2+I3)	35.000
Classe (art. 8)	7 ^a
(M) % maggiorazione	0%
A Costo massimo al mq. dell'edilizia agevolata	1,470.00 €
B Costo a mq di costruzione pari a 100 % di A	1,470.00 €
C Costo al mq. di costruzione maggiorato (= B x 1 + M/100)	1,911.00 €
Costo di costruzione dell'edificio ((Sc + St) x C)	348.566,40 €

e pertanto, considerato lo stato di completamento dell'immobile al 80%, il valore dell'immobile sarà pari a:

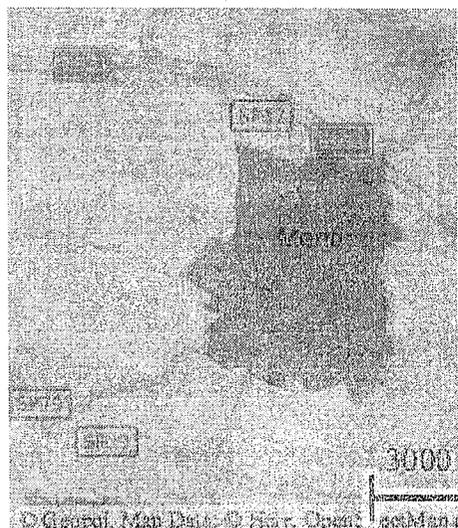
$$V_{mar} = 348.566,40 \times 0,8 = \text{Euro } 278.853,12$$

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio sintetico-comparativo è quel metodo d'indagine che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di accertamento.

Tenuto conto che il mercato immobiliare locale è caratterizzato dalla presenza di poche compravendite e che l'offerta è sovradimensionata rispetto alla domanda di acquisto, lo scrivente ritiene di prendere in considerazione le quotazioni immobiliari del OMI elaborate dall'Agenzia delle Entrate sotto riportate:

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1



Provincia: AGRIGENTO

Comune: MENFI

Fascia/zona:

Periferica/V.PORTO PALO-INICO-TAGLIAVIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	650	L	2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	450	L	1,4	1,8	L
Box	Normale	250	350	L	1,1	1,5	L

Quantificata la superficie commerciale del fabbricato in 268 mq, considerato lo stato di completamento dell'immobile al 80% e assunto il valore medio per metro quadrato di superficie commerciale in Euro 650,00 si stima per il bene un valore complessivo di:

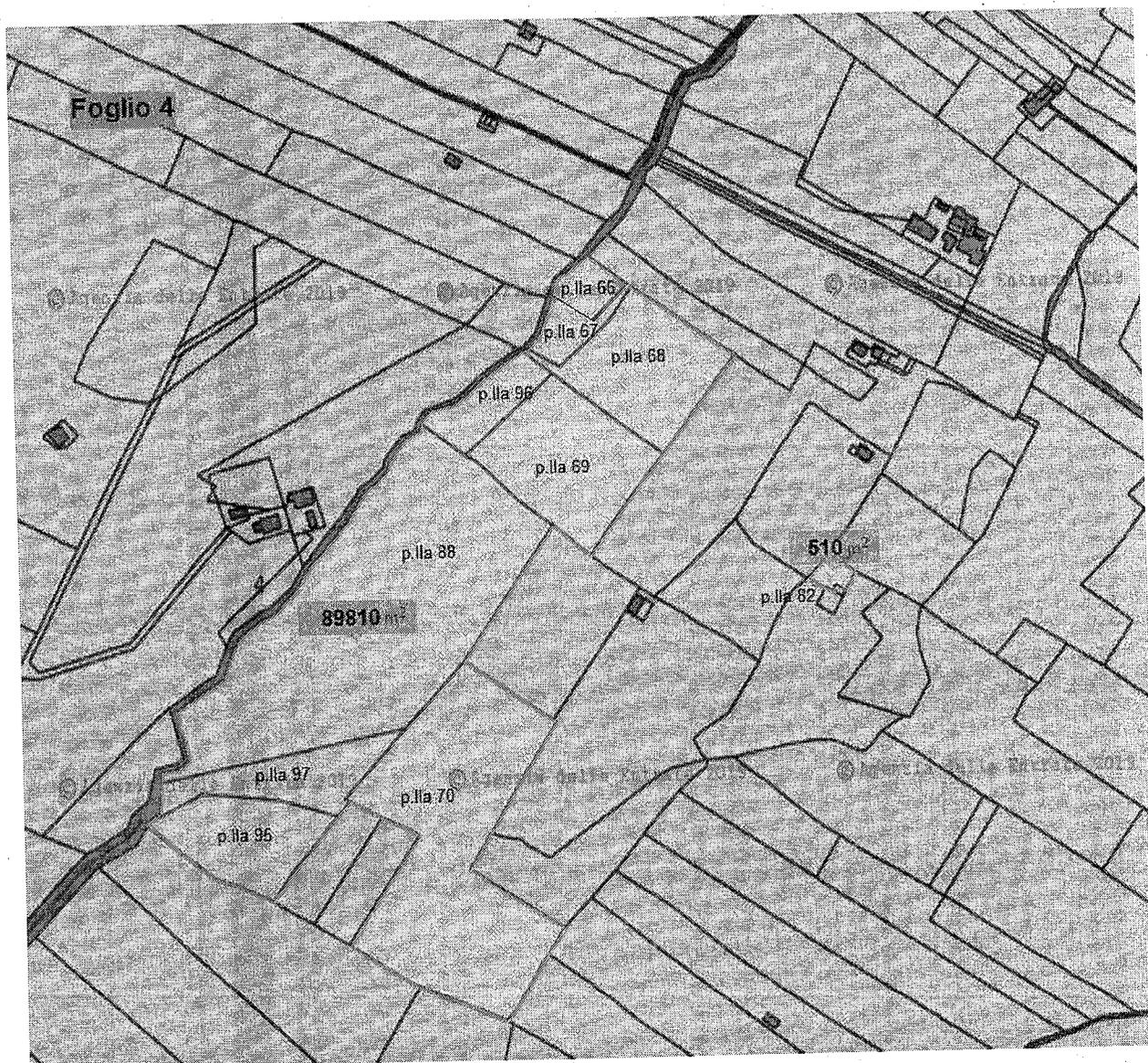
$$V_{msc} = 268 \times 650 \times 0.80 = \text{Euro } 139.360,00$$

Di conseguenza, facendo un media tra i valori V_{mar} e V_{mcs} si ottiene V_f il valore più probabile del fabbricato:

$$V_f = (V_{mar} + V_{mcs})/2 = € 209.106,56$$

LOTTO 2

A. Terreni siti nel Comune di Menfi, individuato al Catasto terreni del Comune di Menfi al foglio n.4 p.lle n. 66, 67, 68, 69, 70, 82, 88,95, 96, 97



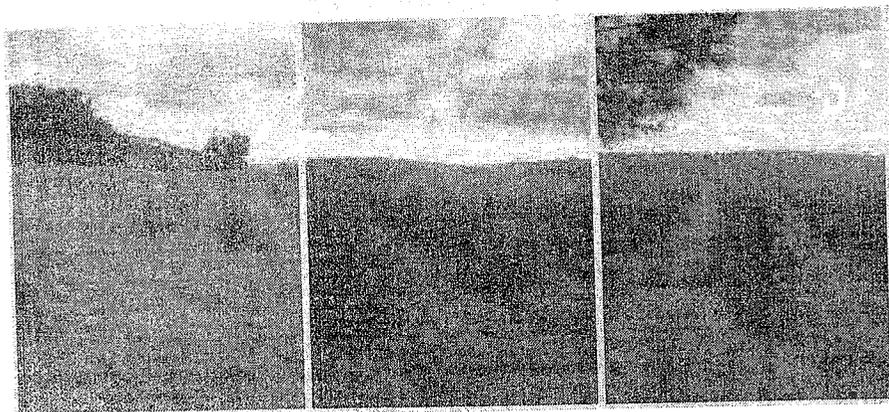


Il lotto è composto dai seguenti terreni:

1. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 66;
2. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 67;
3. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 68;
4. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 69;
5. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 70;

6. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 82;
7. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 88;
8. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 95;
9. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 96;
10. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 97;
11. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Finocchio – individuato al NCT al foglio n.31 particella 479;

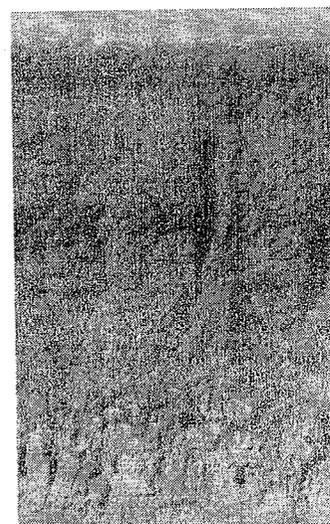




I sopra elencati fondi rustici presentano una morfologia moderatamente inclinata, con tessitura composta prevalentemente da frazione granulometrica di argilla.

Sotto il profilo agronomico i terreni presentano:

- elevata impermeabilità;
- scarsa portanza e elevata plasticità;
- elevata adesività;
- accentuata capacità di ritenzione idrica;
- elevato potere assorbente;
- elevata capillarità
- notevole tendenza alla crepacciabilità;



Dalla certificazione di destinazione urbanistica si rileva che tutti i terreni, facenti parte del lotto 2, ricadono nell'ambito della zona E1 "agricolo produttiva del vigente P.R.G.

Sotto il profilo vincolistico si evidenzia che i seguenti terreni:

1. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 66;
2. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 67;
3. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 68;
4. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 69;
5. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 96;
e in parte il
6. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 70

- Sismico ai sensi e per gli effetti della legge 64/74;
- Idrogeologico o di falde acquifere;
- DLGS. N 42 DEL 22/01/2004 ART 142;
- Dal Piano Paesaggistico adottato, ricadenti in area con livello di tutela 1.

Mentre i terreni:

1. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 82;
2. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 88;
3. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 95;
4. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 97;
ed per la restante il
5. TERRENO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 70;

Ricadono in area soggetta ai seguenti vincoli:

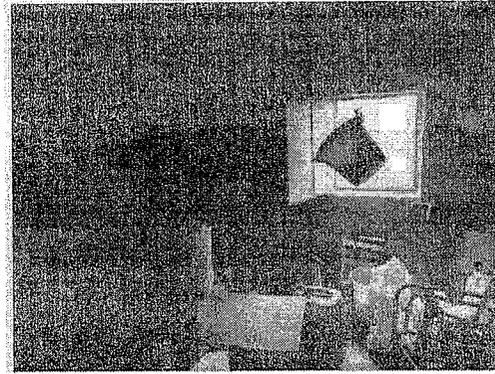
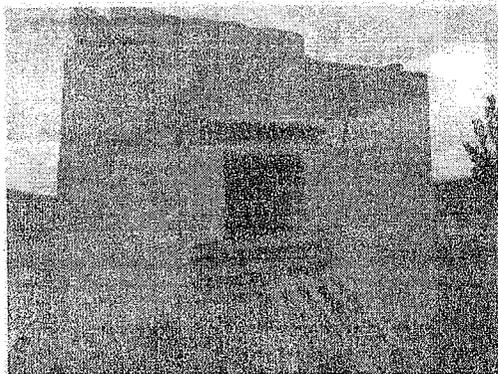
- Sismico ai sensi e per gli effetti della legge 64/74;
- Idrogeologico o di falde acquifere;
- DLGS. N 42 DEL 22/01/2004 ART 142;
- Dal Piano Paesaggistico adottato, ricadenti in aree con livello di tutela 1 e 3, regolate dalle norme tecniche di attuazione.

Per quanto riguarda il TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Finocchio – individuato al NCT al foglio n.31 particella 479 il fondo ricade in area soggetta al solo vincolo Sismico ai sensi e per gli effetti della legge 64/74.

Sul terreno identificato al Fg.4 p.lla 88 insistono un casotto in muratura, non censito catastalmente, e un pozzo per uso irriguo, con regolare Concessione Preferenziale ex art.4 T.U. RD 11/12/33 n.1775 rilasciata dall'Assessorato Infrastrutture e Mobilità – Dipartimento Regionale Tecnico – Servizio Provinciale del Genio Civile – UO 08 – Acque concessioni ed autorizzazioni – Impianti Elettrici n. prot. 115855 del 23/05/2018.



Il Casotto, non censito catastalmente, utilizzato come locale di deposito, è stato costruito a seguito di concessione edilizia, pratica edilizia n. 3649/R821, rilasciata il 15 FEBBRAIO 1982.



Il corpo di fabbrica è stato costruito in muratura con cordoli di coronamento in cemento armato e con solaio di copertura realizzato in cemento armato e mattoni forati.

I muri di tamponamento sono costruiti con conci di tufo a malta cementizia si spessore cm. 40.

Dalle misurazioni effettuate si rileva che l'altezza, la superficie, la cubatura non eccedono il 3% delle misure progettuali, e di conseguenza, ai sensi della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016 e ss.mm.ii. , l'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

I beni su indicati, dalla documentazione acquisita, non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Criteri di stima

Al fine di formulare il valore più probabile del lotto in esame, a seguito di un'attenta analisi delle caratteristiche tecniche dei fondi rustici oggetto di valutazione, preso atto della scarsa disponibilità di dati relativi a compravendite effettuate di immobili di similari caratteristiche,

lo scrivente ha preso come base di riferimento del processo di stima per le diverse qualità colturali, il seguente parametro:

Valore Agricolo Medio (VAM) per ettaro di superficie, riferito alla provincia di Agrigento ed elaborato dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2018;

Nella tabella sottostante sono riportati per le singole particelle i dati catastali e la situazione di fatto riscontrata durante il sopralluogo.

Terreno	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale m ²	Qualità /Categoria Catastale	Particella di fatto	Superficie di fatto m ²	Qualità /Categoria di fatto	VAM Valore Agricolo Medio	Valore Terreno
1	Menfi	4	66 porz. AA	714	Vigneto irriguo	66	1390	Vigneto irriguo	28015	3894,085
			66 porz. AB	676	Vigneto					
2	Menfi	4	67 porz. AA	788	Vigneto irriguo	67	1550	Vigneto irriguo	28015	4342,325
			67 porz. AB	762	Vigneto					
3	Menfi	4	68 porz. AA	7507	Vigneto irriguo	68	8130	Vigneto irriguo	28015	22776,195
			68 porz. AB	623	Orto					
4	Menfi	4	69	9460	Vigneto irriguo	69	9460	Vigneto irriguo	28015	26502,19
5	Menfi	4	70 porz. AA	2820	Semin. Arboreo	70 porz. AA	920	Uliveto irriguo	23418	2154,456
			70 porz. AB	20000	Vigneto	70 porz. AB	21900	Vigneto irriguo	28015	61352,85
6	Menfi	4	82	510	Seminativo	82	510	Seminativo	7110	362,61
7	Menfi	4	88 porz. AA	20002	Semin. irriguo	88 porz. AA	13730	Carciofeto	20765	28510,345
			88 porz. AB	12408	Vigneto irriguo	88 porz. AB	12750	Vigneto irriguo	28015	35719,125
						88 porz. AC	580	Agrumeto	47587	2760,046
						88 porz. AD	5350	Orto irriguo	27417	14668,095
8	Menfi	4	95 porz. AA	4650	Seminativo	95 porz. AA	3300	Mandorleto	10457	3450,81
			95 porz. AB	1500	Agrumeto	95 porz. AD	2850	Frutteto	28887	8232,795
9	Menfi	4	96 porz. AA	949	Vigneto irriguo	96	2940	Vigneto irriguo	28015	8236,41
			96 porz. AB	1991	Vigneto					
10	Menfi	4	97 porz. AA	3960	Seminativo	97 porz. AA	2960	Vigneto irriguo	28015	8292,44
			97 porz. AB	1000	Agrumeto	97 porz. AB	2000	Agrumeto	47587	9517,4
11	Menfi	31	479 porz. AA	2906	Vigneto irriguo	479	3285	Vigneto irriguo	28015	9202,9275
			479 porz. AB	379	Vigneto					

VALORE TOTALE LOTTO	249.975,1
---------------------	-----------

Per i fondi esaminati si perviene ad un valore di stima di **Euro 249.975,1**.

A questo importo dovrà essere aggiunto il valore del casotto presente al foglio 4 p.lla adibito a locale di deposito.

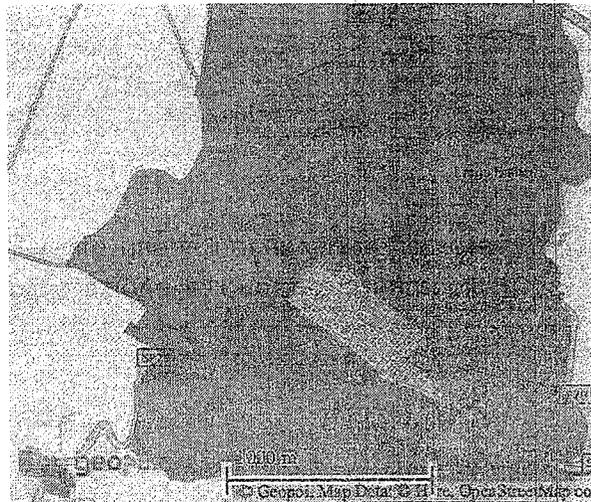
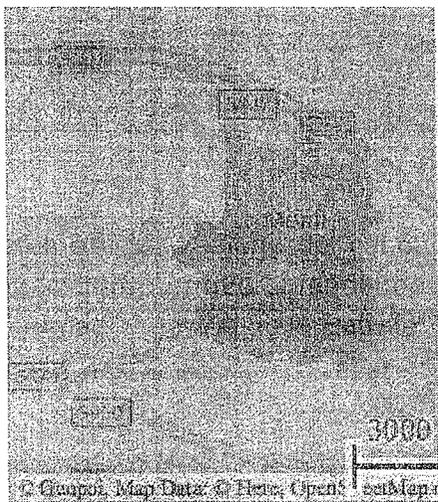
Emissione Da: ARU/IRAPECC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 5c6e5a836b5b121ba32a0d7d3c0c9

In merito alla valutazione del casotto lo scrivente ritiene necessario utilizzare il **metodo sintetico-comparativo** prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari del OMI elaborate dall'Agenzia delle Entrate sotto riportate:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1



Provincia: AGRIGENTO
 Comune: MENFI
 Fascia/zona: Extraurbana/RURALE
 Codice zona: R
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Non Presente
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	450	L	1,4	1,8	L
Magazzini	Normale	250	350	L	1,1	1,5	L

Nel caso in esame, viste le modestissime finiture e lo stato di vetusta del fabbricato si attribuisce un valore di euro 200 a metro quadro. Misurata la superficie commerciale in 11,5 mq il valore di stima complessivo del casotto è calcolato in **Euro 2300,00**.



Il Lotto 2 ha un valore stimato in Euro 252.975,1

CONCLUSIONI

I beni oggetto di perizia sono stato esaminati nelle loro peculiarità. In base alla tipologia e all'uso cui sono destinati è stato operato un raggruppamento in n. 2 LOTTI, al fine di ottenere per i beni oggetto di perizia un prezzo di vendita coerente a quello di stima.

Relativamente al LOTTO 1: FABBRICATO di proprietà del debitore, sito nel Comune di MENFI (AG) in Via IOTA II n.6 – Via Matteotti Cortile n.3 – individuato al NCEU al foglio n. 49 particella 5862-sub 5 e particella 5862-sub 6 si ottiene un valore di stima:

$$V_f = (V_{mar} + V_{mcs})/2 = \text{EURO } 209.106,56$$

Per detto fabbricato, alla data odierna, è stato attestato dalla Banca Unicredit S.p.A. (ex Banco di Sicilia) – Agenzia di Menfi che per l'ultimazione dei lavori è in giacenza sul conto 0000020 [REDACTED] – Ente 9051888 Comune di Menfi – Ricostruzione, una disponibilità residua di Euro 27.080,88.

In quanto al LOTTO 2 costituito da:

1. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 66;
2. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 67;
3. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 68;
4. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 69;
5. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 70;
6. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 82;

7. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 88;
8. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 95;
9. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 96;
10. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Gurra Soprana – individuato al NCT al foglio n.4 particella 97;
11. TERRENO di proprietà 1/1 del debitore in regime di separazione di beni, sito nel Comune di MENFI(AG) in Contrada Finocchio – individuato al NCT al foglio n.31 particella 479;

si rileva che per il casotto insistente sul terreno identificato al foglio 4 p.lla 88 si dovrà provvedere al regolare accatastamento, il cui costo è stimato in Euro 2.200,00.

Il Lotto N.2 ha un valore stimato di Euro 252.975,1.

Lo scrivente, per quanto sopra argomentato, avendo ottemperato ad ogni adempimento rispondendo in modo pedissequo ai quesiti formulati dalla Sig. Giudice, **Dott. Grazia SCATURRO** si considera a disposizione, per ogni chiarimento, sia del Giudice stesso che delle parti. Tanto dovevasi.

Montevago, li 22/12/2019

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe ARCURI

Il presente documento è stato redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dall' Ing. **Giuseppe ARCURI** in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.

