

TRIBUNALE DI SCIACCA

Giudice: dott.ssa VERONICA MASSANA

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Antonina Daniela Barraco, nata a Sciacca il 18/08/1974, con studio tecnico in Sciacca (AG), Rione V. Veneto, n.5

OGGETTO: ESECUZIONE ISCRITTA AL N. 20/2022 R.G. Es.

Creditore Procedente: BCC NPLS 2019 s.r.l., rappresentato e difeso dall'avvocato Antonino Contrino.

CONTRO

DEBITORE: _____, nata a Caltabellotta (Ag), il _____, C.F. _____, e _____, nato a Caltabellotta (Ag), il _____, C.F. _____, residente in _____ a (Ag), in _____ 8.

A seguito di PEC ricevuta il giorno 26/08/2023, nella quale il Giudice dott.ssa VERONICA MASSANA, nominava la sottoscritta arch. Antonina Daniela Barraco, con studio in Sciacca ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n° 1179, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 54/2019 R.G. Es., promosso da BCC NPLS 2019 s.r.l., contro _____ e _____.

Il giudice pone all'esperto per quanto segue:

- CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;
- QUESITO n. 4: procedere alla descrizione sintetica del lotto;
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- QUESITO n. 7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

- QUESITO n. 8 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- QUESITO n. 9 verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale;
- QUESITO n. 10 verificare l'assenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- QUESITO n. 11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- QUESITO n. 12 procede alla valutazione dei beni;
- QUESITO n. 13 procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il Giudice:

- assegna al CTU termine di 15 giorni prima dell'udienza del 18 gennaio 2024 il deposito della relazione di stima.

Rinvia all'udienza del 18 gennaio 2024, ore 10.30 per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato ovvero i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 12/09/2023 ore 09,30, giusta comunicazione, tramite PEC del 18/09/2023, al custode giudiziale, avvocato Calogero Ignazio Dimino e avvocato Antonio Contrino per parte creditrice, Sig. _____, con raccomandata brevi mano del 08/09/2023, presso l'immobile di civile abitazione in Caltabellotta (AG), in Via Verga n.1, Piano Primo, oggetto del contenzioso.

Sui luoghi oltre alla scrivente C.T.U., era presente l'avv. Calogero Ignazio Dimino nella qualità di custode giudiziario e il Sig. _____ (per la parte debitrice).

Di tale riunione peritale è stato redatto verbale (allegato n. 1), di primo accesso sui luoghi.

Alla continua presenza dei convenuti ho preso appunti in separati fogli, effettuato misurazioni con strumento "laser Disto" per il rilievi grafici (allegato n. 2), rilievi fotografici (allegato n. 3) ed osservato con particolare cura ed attenzione quanto altro utile, per rispondere ai quesiti posti dall'illustrissimo Sig. Giudice.

Il CTU resosi perfettamente edotta dello stato dei luoghi ha letto il verbale redatto su un foglio di carta uso bollo, sottoscritto dal CTU, dall'avv. Calogero Ignazio Dimino e dal Sig. _____ parte debitrice

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I Sig.ri _____ e _____, sono proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del seguente bene immobile:

➤ Immobile sito in Caltabellotta (AG), in Via Verga n.1, Piano Primo.

QUESITO N° 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

Fabbricato di civile abitazione, non di lusso, sito in Caltabellotta (AG), confinante nord/ovest con Via Verga, sud/est ovest con edificio di proprietà del Sig. Buttafuoco, a sud/ovest con la Via Roma, a nord/ovest con edificio di proprietà del Sig. Nicolosi.

Lo stesso si trova in zona periferica, fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ma non sono presenti altri servizi ad uso collettivo.

L'intero edificio, è stato realizzato con struttura in cemento armato del tipo intelaiato, solai del tipo in laterocementizi, e copertura piana.

Non risultano redatte le quote millesimali di proprietà generale e non risulta costituito il condominio.

Lo stesso è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 22/91, Pratica n. 533/84 del 29/09/1991, rilasciata dal Comune di Caltabellotta, giusta autorizzazione in variante Prot. n. 3780 del 25/09/1992 (allegato n.4).

Lo stesso è così composto:

- Vano deposito allo stato grezzo;
- N. 3 camere da letto;
- Ingresso;
- Disimpegno;
- Bagno;
- Ripostiglio esterno;
- Cucina con balcone;
- Soggiorno con balcone.

Le finiture sono medio ed essenziali, con pavimenti in monocottura uniforme, pareti tinteggiate di colore bianco e tenui, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle tipo maioliche economiche, il bagno, dotato di vasca, è pavimentato e rivestito con maioliche ad altezza cm 195, è presente una caldaia ma non funzionante in quanto la riserva idrica che era composta da un serbatoio di 2000 litri è stato dismesso.

Le porte interne che dividono gli ambienti sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro doppio a non a taglio termico.

Gli impianti idrico ed elettrico presenti all'interno dell'appartamento sono obsoleti, con dichiarazione di conformità ai sensi del Decreto 37/08, che in ogni caso necessitano di una dichiarazione di rispondenza, è presente impianto di riscaldamento con radiatori a parete.

L'immobile non è provvisto della Attestazione di Prestazione Energetica.

Non sono stati rilevati, problemi statici e il fabbricato in generale versa in buone condizioni.

C'è da rilevare che sono state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, nello specifico:

- È stata realizzata diversa distribuzione interna;
- Sono state modificate due aperture esterne, nello specifico una all'interno della cucina e una all'interno del soggiorno, ed è stata variata l'apertura del vano deposito.

Fa parte dell'immobile anche un piccolo spazio antistante l'ingresso, inoltre sull'immobile grava il diritto di antenna sul terrazzo.

L'altezza utile interna è di ml. 2.70

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata del rilievo architettonico, si ha:

DESCRIZIONE	RILEVATO
Superficie residenziale lorda calpestabile commerciale	130,00 m ²
Superficie non residenziale (balconi 2)	3,21 m ²
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)	3,50 m ²
TOTALE	136,71 m ²

Da cui si deduce una superficie commerciale pari a **136,71 m²** (allegato n.2).

Per la successiva valutazione del bene è opportuno considerare che per sanare l'abuso presente, consistente nella diversa distribuzione interna e nella variazione dei prospetti, si dovrà presentare al Comune di Caltabellotta una SCIA ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come recepito dalla regione Sicilia ai sensi della L.R. 16/2016, per la diversa distribuzione esterna e modifica dei prospetti, si prevede una spese complessiva di € 1.600,00, oltre IVA di legge se dovuta e contributo previdenziale sulla parcella del professionista incaricato, (€ 600,00 per oneri, bolli sanzione amministrativa e diritti di segreteria da versare al Comune; € 1.000,00 per oneri tecnici).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

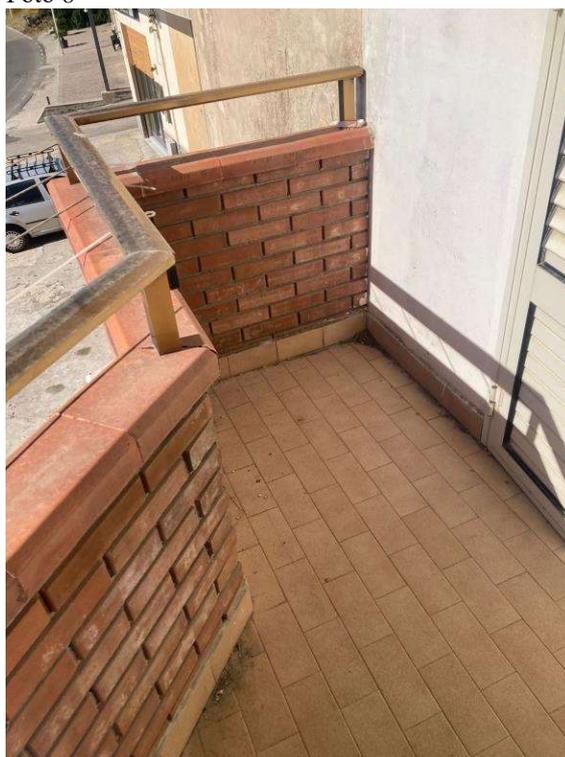


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

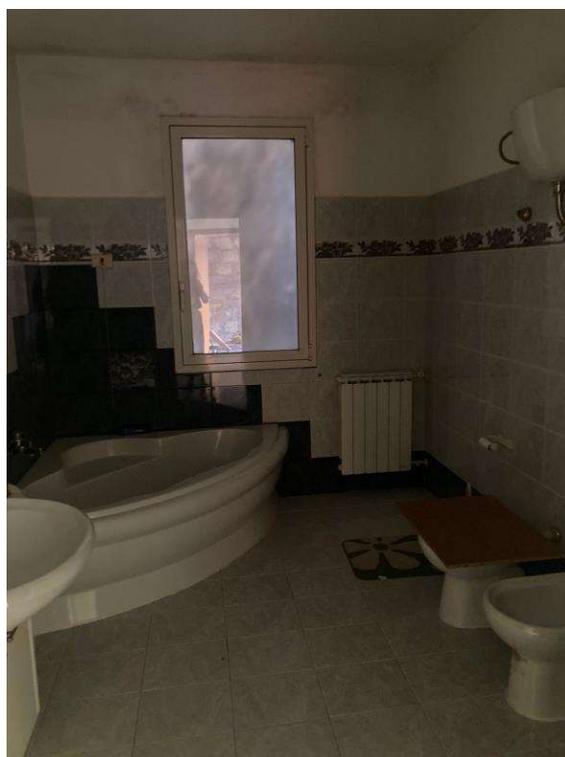


Foto 13



Foto 14



Foto 15

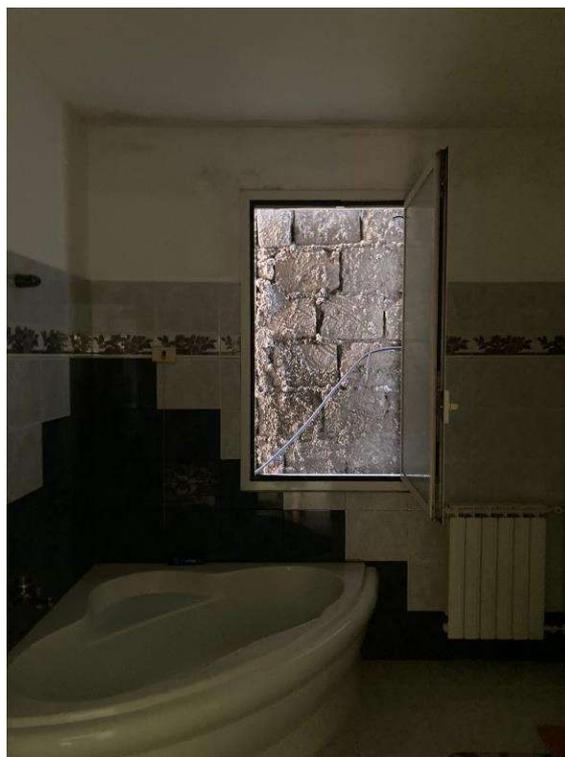


Foto 16

• **QUESITO n. 3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato**

In data 21/09/2023 previa richiesta inviata al Comuni di Caltabellotta, la sottoscritta CTU, ha avuto accesso alla pratica n. 533/84 tris, in testa al Sig. _____, ed ha estratto copia della Concessione Edilizia Prot. n. 22/91, pratica n. 533/84 tris e successiva Autorizzazione in Variante per opere in corso pratica n. 533/84 tris, Prot. n. 3780 del 25/09/1192, (allegato n.4).

Ha infine presa visione e ritiro, presso l'ufficio del catasto, della planimetria e visura catastale è stata verificata la correttezza dei dati identificativi dei beni oggetto di pignoramento e gli stessi si ritengono idonei all'esatta identificazione. Si riportano di seguito i dati dei beni di cui in oggetto:

- 1) L'immobile adibito ad abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Caltabellotta (AG), in Via Verga n.1, censito in catasto NCE al F.M. 58, particella 355, cat. A/3;
- 2) La visura e planimetria sono riportate in allegato alla presente relazione:
 - ✓ Allegato 5: Visura storica e planimetria dell'immobile.

• **QUESITO n. 4: procedere alla descrizione sintetica del lotto**

LOTTO UNICO

I Sig.ri _____ e _____, sono proprietari per la quota di ½ ciascuno descritto di seguito:

IMMOBILE:

Immobile sito nel comune di Caltabellotta (AG), in Via Verga n.1, così composto:

- Vano deposito allo stato grezzo;

Perizia Esecuzione immobiliare iscritta al n. 20/2022 R.G. E.s CTU arch. Antonina Daniela Barraco

- N. 3 camere da letto;
- Ingresso;
- Disimpegno;
- Bagno;
- Ripostiglio esterno;
- Cucina con balcone;
- Soggiorno con balcone.

Censito al N.C.U. del Comune di Caltabellotta (AG), al F.M. n. 58 particella 355, cat. A/3 vani 7,50, Piano Terra, della superficie lorda di 140,70 m².

L'intero immobiliare di cui in oggetto è stato realizzato in forza di regolare Concessione Edilizia n. 22/91, Pratica n. 533/84 del 29/09/1991, rilasciata dal Comune di Caltabellotta, giusta autorizzazione in variante Prot. n. 3780 del 25/09/1992, (allegato n.4), lo stato dei luoghi non sono conformi a quanto autorizzato in quanto state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, nello specifico:

- È stata realizzata diversa distribuzione interna;
- Sono state modificate due aperture esterne, nello specifico una all'interno della cucina e una all'interno del soggiorno, ed è stata variata l'apertura del vano deposito.

PREZZO A BASE D'ASTA € 45 200,00

• **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

➤ F.m. 58, Part. 355

Agli esecutati _____ e _____, in regime di comunione dei beni l'intera proprietà dell'unità immobiliare è provenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio

_____ in data 05/07/1994 rep. n. 3506/2 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 29/07/1994 ai nn. 10326 di formalità.

• **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

LOTTO UNICO

Realizzato in forza di regolare Concessione Edilizia n. 22/91, Pratica n. 533/84 del 29/09/1991, rilasciata dal Comune di Caltabellotta, giusta autorizzazione in variante Prot. n. 3780 del 25/09/1992, (allegato n. 4).

• **QUESITO n. 7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

LOTTO UNICO

Perizia Esecuzione immobiliare iscritta al n. 20/2022 R.G. E.s CTU arch. Antonina Daniela Barraco

In data 12/09/2023 accedendo all'immobile, insieme al custode giudiziario avv. Calogero Ignazio Dimino, la sottoscritta CTU ha potuto constatare che l'immobile risulta libero.

• **QUESITO n. 8 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ Ipoteca volontaria registro generale n. 274, del 31/03/2014 a favore Banca S. Francesco Credito Cooperativo Società Cooperativa.

• **QUESITO n. 9 verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale.**

Il bene oggetto della procedura esecutiva non ricade su suolo demaniale.

• **QUESITO n. 10 verificare l'assenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

I beni oggetti della procedura esecutiva non risultano gravati da pesi ed oneri di altro tipo.

• **QUESITO n. 11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Non vi sono spese condominiali.

• **QUESITO n. 12 procede alla valutazione dei beni.**

LOTTO UNICO

L'aspetto economico è ciò che la sottoscritta ha avuto incarico di valutare, si è cercato di trovare il più provabile valore di mercato (valore venale) del bene oggetto di stima.

Il valore venale è quello che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito è stato di ricercare i più probabili valori attribuiti da ordinari compratori e ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico o di capitalizzazione del reddito perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente un'ordinata rispondenza tra il reddito ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si esclude inoltre l'utilizzo del metodo del costo di costruzione del bene e si è proceduto, quindi, alla stima dei beni in oggetto tramite il metodo del "confronto di mercato" che si esplica attraverso tre fasi:

- 1) Individuazione dei prezzi di compravendita dei beni analoghi;
- 2) Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti;
- 3) Individuazione dei coefficienti correttivi atti ad esplicitare le caratteristiche proprie del bene oggetto di stima.

Per potere applicare tale metodo di stima, non avendo potuto reperire informazioni presso l'agenzia immobiliare del territorio o portali web specializzati, ed avendo appurato che in epoca recente non sono stati alienati beni aventi caratteristiche simili, ho fatto ricorso alla Banca Dati del Mercato Immobiliare

OMI dell'Agenda dell'Entrate relativa al 2° semestre 2022, (allegato 6). I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che nel nostro caso è il metro quadrato.

Premesso che il calcolo della superficie commerciale è pari a mq. **136,71**.

Tenuto conto delle indagini svolte si evidenzia:

che il bene non è molto appetibile vista la sufficiente offerta di abitazioni con simile tipologia nel Comune di Caltabellotta; che ormai da anni il mercato immobiliare è in fase stagnante ed attualmente presenta segnali di recessione; che l'andamento della curva demografica nei piccoli comuni è in fase discendente e si rileva il graduale spopolamento a favore dei centri urbani più grandi; che di contro si ha l'appartenenza ad un condominio con poche unità immobiliari e con minime spese di gestione, pertanto possiamo desumere che il più probabile valore di mercato per un appartamento, con stato di conservazione e d'uso medio, nella stessa Zona OMI (Periferica D1) di € 430,00/mq.

Avendo preso come riferimento la cifra di € 430,00/mq, decurtato del 20% dovuto al fatto che la finestra del vano wc in realtà è fittizia in quanto al stessa è prospiciente al giunto di dilatazione dell'immobile confinante.

Possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile di che trattasi, sito in Caltabellotta, Via Verga n.1, Piano Primo, si ha:

$$€ 430,00 - 20\% = € 344,00/ \text{mq.}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto del contezioso ha un valore di mercato determinato dal seguente prodotto:

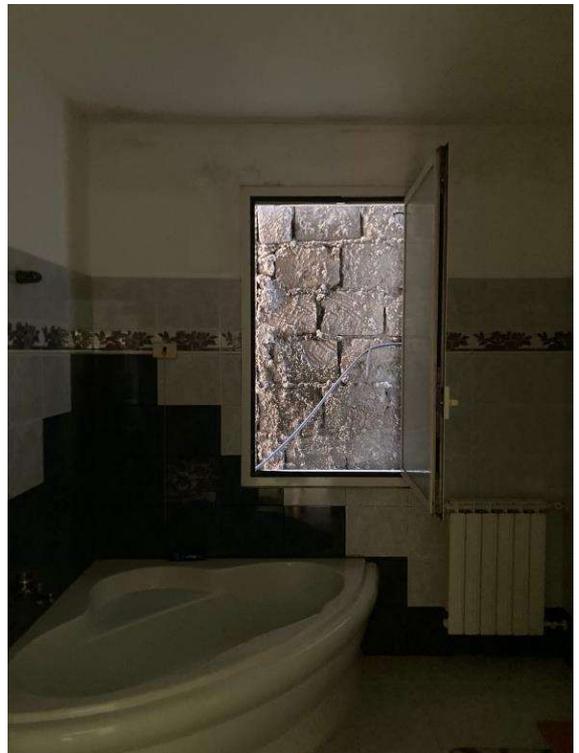
$$€ 344,00 \times 136,71 \text{ mq} = € 47 028,24$$

A quale dovranno essere sottratte il costo per la presentazione della SCIA art. 36 di € 1.600,00 e il costo dell'Attestato Prestazione Energetica (APE), di € 200,00, pertanto avremo:

$$\begin{array}{r} € 47 028,24 - \\ € 1.600,00 - \\ € 200,00 = \\ \hline € 45 228,24 \end{array}$$

Ed in cifra tonda € **45 200,00** (Euro quarantacinquemiladuecento/00) **PREZZO A BASE D'ASTA**

- **QUESITO n. 13 procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**



Dalla documentazione disponibile non risultano comproprietari diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599c.p.c.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

SCIACCA 14/12/2023

IL C.T.U.

Barraco Antonina Daniela
 Antonina Daniela Barraco

INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 2: Grafici;
- Allegato n. 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 4: Copia Concessione Edilizia Prat. n. 533/84, concessione n. 22/91 del 23/09/1991, Autorizzazione in variante per opere in corso Prot. n. 3780 del 25/09/1992;
- Allegato n. 5: Visura e Planimetria catastale;
- Allegato n. 6: Banca Dati del Mercato Immobiliare OMI dell'Agencia dell'Entrate relativa al 2° semestre 2022;

IL C.T.U.

Barraco Antonina Daniela

