
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 132/2024 R.G.E.

GIUDICE: Dott.ssa TORREGROSSA LAURA

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

LOTTO N° 2

TECNICO INCARICATO

Arch. Silvio Bordonaro



Premessa

Il sottoscritto **Arch. Silvio Bordonaro**, libero professionista, CF: BRDSLV77E30A089E, con studio tecnico in Via Gran Priorato, n. 54, in Naro (Ag), regolarmente iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento, n° 1316, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento, il giorno 17.02.2025 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento la **Dott.ssa Beatrice RAGUSA**, per la procedura esecutiva immobiliare con R.G.E. n. 132/2024, promossa da **Sestinos securitisation S.r.l.** - P.IVA 12642091008 e per essa quale mandataria **doValue S.p.A.** - P.IVA 02659940239 (già doBank S.p.A.), nei confronti di [REDACTED] nata a [REDACTED] (Ag), il [REDACTED]

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 20.02.2025 il sottoscritto C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

Contestualmente alla nomina, il Giudice dell'Esecuzione, sottoponeva al CTU n° 8 quesiti, ai quali, come da richiesta esplicita è stata fornita puntuale risposta.

RISPOSTE AI QUESITI

Ricevuto ed accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, previa formale interlocuzione con il Custode Giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Lorenzo GRACI, per tramite del quale, previa comunicazione alle parti, si è dato inizio in data 04.04.2025, alle operazioni peritali, con relativo sopralluogo e accesso fisico al bene. Giusto verbale di sopralluogo redatto nella stessa data (Allegato_1).

Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto, compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse, il sottoscritto passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina.

QUESITO N. 1: ESAME ATTO DI PIGNORAMENTO E DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

a. Completezza dei documenti in atti

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti oggetto di causa, presenti nel relativo fascicolo telematico, verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c.

È emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Niccolò Tiecco, in Perugia. Dal quale si evince: un atto di acquisto trascritto nel ventennio e un ulteriore atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Non sono state rinvenute altre trascrizioni. Il creditore procedente ha eseguito la notifica del pignoramento alla creditrice ipotecaria, per tramite P.U. UNEP Tribunale di Agrigento, Rep. 1770/2024 del 20.06.2024, così come anche risultante da Ispezione Ipotecaria che il sottoscritto ha acquisito autonomamente per tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, con interrogazione presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento relativamente ai beni oggetto di esecuzione (Allegato_2).



b. Individuazione dei beni oggetto della espropriazione

b.1 Diritto reale pignorato

Il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà delle quote di 1/1 intestate alla debitrice, la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (Ag), il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in via [REDACTED], n. [REDACTED] comune di [REDACTED] - *Figura 1* - di un magazzino posto al piano terra di un immobile, di tipo condominiale, sito nel comune di Licata, in via Maresciallo Angelo Agrò, n. 2 (ex via Fondachello). Tale diritto corrisponde a quello di titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita stipulato in data [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] in [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] favore di [REDACTED] (Allegato_3).

b.2 Bene oggetto del pignoramento

Allo stato attuale l'esecuzione immobiliare è riferita ai seguenti immobili siti nel comune di Licata:

Catasto Fabbricati

- Foglio 122, Particella 139, Sub 13 (ex Sub 7), via Fondachello n. 94, Piano 1, Cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), Zona cens. 1, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita euro 325,37;

- Foglio 122, Particella 139, Sub 6, via Fondachello n. 2, Piano terra, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Zona cens. 1, Classe 3, Consistenza 62 mq, Rendita euro 278,58;

Mappali terreni correlati

- Foglio 122, Particella 139. Particella con qualità: ENTE URBANO, superficie 370 mq.



Figura 1 – Vista aerea dell'area – fonte Google Maps



c. Corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;

c.1 Formazione del lotto

La presente vendita si compone di un appartamento e di un magazzino, come anche risultante nell'atto di pignoramento, che sono catastalmente separati e non comunicanti tra di loro. In virtù di quanto detto si procede alla creazione di numero due lotti di vendita.

Il lotto n. 2 sarà composto da un magazzino posto al piano terra di un immobile, di tipo condominiale, sito nel comune di Licata, in via Maresciallo Angelo Agrò (ex via Fondachello).

c.2 Dati catastali e corrispondenza certificazioni

A seguito di autonoma acquisizione dello scrivente, per tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, della visura attuale e storica dell'immobile (Allegato_4), si desume che il bene viene catastalmente censito, per la prima volta, nell'anno 1985 e accatastato al Foglio 122, Particella 139, Sub 6, del comune Licata. I risultanti dati catastali di "maggior rilievo/importanza", sono formalmente corretti. Pur tuttavia è opportuno precisare che il comune di Licata ha cambiato la denominazione della strada pubblica e aggiornato i numeri civici; il bene in oggetto, che è ricadente al Foglio 122, Part. 139, Sub 6, ad oggi catastalmente risulta ubicato in Via Fondachello. Nel concreto l'indirizzo corretto, ad oggi, è Via Maresciallo Angelo Agrò, n. 2. Quest'ultimo indirizzo, per altro, è riportato nell'Atto di Compravendita stipulato in data [REDACTED], Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED].

Al fine di avere un "allineamento dei dati catastali", è opportuno effettuare, per tramite tecnico incaricato, una formale "istanza", presso Agenzia del Territorio di Agrigento, per la rettifica dei suddetti dati. Il solo dato inerente l'intestazione della via/numero civico, non ancora aggiornato, non va ad inficiare nessun atto, in quanto i dati catastali fondamentali sono corretti. Si precisa che la descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

Non risulta, agli atti, che siano stati effettuati dei frazionamenti catastali.

c.3 Confini catastali

L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, posto all'incrocio tra la via G. Puccini (denominazione attuale, in passato via Fondachello) e la via M. Ilo Agrò, nel comune di Licata. La zona è a prevalente sviluppo residenziale, sviluppatasi in buona parte negli anni 80/90 al margine est del fiume Salso. Nell'area si riscontra la presenza per lo più da edifici condominiali a schiera e la tipologia ricorrente è l'edificio multipiano (3/4 livelli fuori terra). L'intero immobile insiste sulla Particella 139, del Foglio 122, come indicato nel relativo foglio di mappa catastale (Allegato_5).

Il sub 6, Part. 139, Foglio 122, si affaccia a Sud ed Est. L'affaccio a sud è su area di corte tra le particelle 139 e 185, del Foglio 122, con accesso esclusivo spettante alla proprietà della particella 185. Per quanto riguarda l'accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia, si riscontra un "diritto di passaggio" attraverso la veranda, lato sud, dell'appartamento catastalmente censito al Foglio 122, Part. 139, Sub 5 di proprietà eredi [REDACTED].

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, dove nel raggio di



500÷600 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

d. Sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari

Nell'Atto di compravendita del [redacted], la parte acquirente [redacted] pur risultando coniugata, acquista la proprietà 1/1 in "regime di separazione dei beni".

A seguito di autonoma acquisizione dello scrivente presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Licata, attraverso la richiesta dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato_6), si è appurato che i coniugi [redacted] e [redacted] con Atto del [redacted] rogito del Notaio [redacted] Distr. Not. Di Agrigento, hanno scelto il "regime della separazione dei beni". È stato altresì richiesto, al medesimo ufficio, il "certificato di morte" del suddetto sig. [redacted] accertando che lo stesso è deceduto in Licata in data [redacted] (Allegato_6). Alla luce di quanto sopra descritto si esclude che, il bene oggetto di pignoramento, sia cointestato.

e. Note di trascrizione e titoli di trasferimento - continuità delle trascrizioni nel ventennio

L'immobile oggetto di pignoramento, è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà, che si riportano, in ordine, dal più vecchio al più recente:

- **ATTO DI DONAZIONE** del [redacted] Notaio [redacted], in [redacted] Rep. [redacted] Reg. [redacted] Vol. [redacted] nel quale si hanno:
 - **Donante** [redacted], nata a [redacted] (Ag) il [redacted], C.F. [redacted] in regime di comunione legale dei beni;
 - **Donataria** [redacted] nata a [redacted] (Ag) il [redacted], C.F. [redacted], in regime di comunione legale dei beni;
- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del [redacted] Notaio [redacted], in [redacted] Rep. [redacted] Reg. [redacted] Vol. [redacted] nel quale si hanno:
 - **Contro** [redacted] nata a [redacted] (Ag) il [redacted], C.F. [redacted] in regime di comunione legale dei beni;
 - **A favore di** [redacted] nato a [redacted] (Ag) il [redacted], C.F. [redacted] in regime di comunione legale dei beni;
- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del [redacted] Notaio [redacted], in [redacted] (Ag), Rep. [redacted] Racc. [redacted] Nota di Trascrizione [redacted] Reg. G. [redacted] Reg. Part. [redacted] S.P.I. di Agrigento, nel quale si hanno:
 - **Parte alienante** [redacted] nato a [redacted] (Ag) il [redacted], C.F. [redacted], in regime di comunione legale dei beni;
 - **Parte acquirente** [redacted] nata a [redacted] (Ag) il [redacted], C.F. [redacted] in regime di separazione dei beni;

f. - Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Attraverso l'analisi delle informazioni contenute nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, datata 02.07.2025 in Agrigento, Reg. Gen. 12762, Reg. Particolare 11128, Agenzia delle



Entrate, Uff. provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a FAVORE DI **Sestino Securitisation s.r.l.**, CONTRO [REDACTED] si evince che l'esecuzione viene incoata in virtù:

- I. Decreto Ingiuntivo N.208/1983, provvisoriamente esecutivo, emesso il 22.04.1983, spedito in forma esecutiva l'11.05.1983 e in tale forma notificato e non opposto, in data 13.05.1983, ai sig.ri [REDACTED] Licata [REDACTED]
- II. Il Decreto Ingiuntivo, di cui al punto I. è stato dichiarato definitivamente esecutivo il 22.11.1986.
- III. l'immobile è stato acquisito a garanzia ipotecaria iscritta presso Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, in data 03.04.2024 ai nn. 6542/319.

Dalle verifiche sui suddetti atti, si evince una corretta procedura e produzione degli stessi.

QUESITO N. 2: verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune

a. Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato nel 1977, senza le dovute autorizzazioni di legge. In data 30.09.1986, con prot. n° 36029, Rip.ne n. 4033/86, è stata presentata domanda di condono edilizio, presso il Comune di Licata, da parte della sig.ra [REDACTED] in qualità di figlia dell'allora proprietaria la sig.ra [REDACTED]. In data [REDACTED] è stato rilasciato dal Comune di Licata, Permesso di Costruire (P.d.C.) in Sanatoria, con n. 59/S, ai sensi della Legge n. 47/85, L.R. 37/85 (Allegato_7).

In seguito a sopralluogo tecnico, effettuato dal sottoscritto C.T.U., non sono state rilevate difformità, rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria di cui sopra e agli elaborati grafici, allegati al titolo autorizzativo, con riferimento all'unità in oggetto.

b. Dichiarazione di agibilità dello stabile

In data 25.06.2019 è stata presentata al Comune di Licata, Ufficio Gestione del Territorio, pratica per Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA, con Prot. n° 39633 (Allegato_8). La pratica è stata presentata a nome di [REDACTED], in qualità egli di proprietario, a quella data, dell'immobile.

c. Obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

Dopo le opportune verifiche degli atti e tenendo conto del P.d.C. in Sanatoria rilasciato, non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, gravanti sulla proprietaria dell'immobile: [REDACTED]

d. Indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

A seguito di una verifica della documentazione, di quanto previsto nel P.R.G., adottato dal Comune di Licata, non risultano eventuali cessioni di cubature e/o vincoli tesi ad espropriazione.



e. Certificato di Destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Licata ha certificato che, secondo il P.R.G. approvato con D.A. n.150/DRU del 27/06/2000, il lotto di terreno dove ricade l'immobile, individuato catastalmente al foglio di mappa n° 122, part. 139, ricade nella sottozona B3 (parte urbana consolidata di completamento e di ristrutturazione).

Lo stesso terreno, per la realizzazione di progetti di opere pubbliche approvati o in itinere, attraverso comunicazione dati Dip.to LL.PP. del 03.07.2025, risulta avere la seguente prescrizione:

- sulla particella 139, mappale 122, insistono espropri di mq 8 e mq 25, rispettivamente per lavori di "via Puccini – canale di scarico e pavimentazione" e "Fondachello – sist. strade" (Allegato_9).

QUESITO N. 3: verifica di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.lgs 42/2004, usi civici

L'immobile oggetto di relazione peritale, insiste in zona che si trova a sud/est del centro abitato di Licata. Facendo seguito alle opportune verifiche presso le diverse amministrazioni pubbliche interessate, e dopo consultazione di apposita piattaforma/infrastruttura dei dati territoriali, Sistema Informativo Territoriale Regionale della Regione Siciliana (S.I.T.R.), non risultano pendenti vincoli di cui al presente quesito.

QUESITO N. 5: controllo accertamento presso l'amministrazione condominiale

In risposta al quesito, si è avuto modo di appurare che l'immobile, per quanto concerne la parte comune e relative spese, non è gestito da una Amministrazione Condominiale esterna. Circostanza confermata anche dalla proprietaria dell'immobile oggetto di relazione peritale, la sig.ra [REDACTED] dalla stessa dichiarato (Allegato_10). Non avendo una figura di riferimento (amministratore), si ha una oggettiva impossibilità ad andare a quantificare entità e modalità di ripartizione delle spese condominiali e l'esistenza di eventuali spese insolute.

QUESITO N. 6: verifica di eventuale registrazione del titolo di terzi occupanti

Il sottoscritto tecnico, in data 09.09.2025 ha fatto richiesta presso il competente ufficio Agenzia delle Entrate, sede di Canicattì, con formale richiesta, degli atti comprovanti eventuali registrazioni del titolo di terzi occupanti. In data 25.09.2025 l'Agenzia delle Entrate risponde sostanzialmente che i dati catastali forniti nell'istanza presentata, congiuntamente ai dati della sig.ra [REDACTED], a loro dire non sono sufficienti per individuare titolo/i di terzi occupanti (Allegato_11).



QUESITO N. 7: descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione peritale consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terra di un edificio plurifamiliare costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo).

Al magazzino oggetto di perizia si accede attraverso un portone in ferro che dà sulla via Maresciallo Agrò n. 2, superato il quale si accede ad una veranda, di proprietà degli eredi di

Una volta fatto l'accesso alla zona veranda, si può accedere all'unità immobiliare di interesse peritale per tramite un portoncino, con doppia anta, con struttura in alluminio

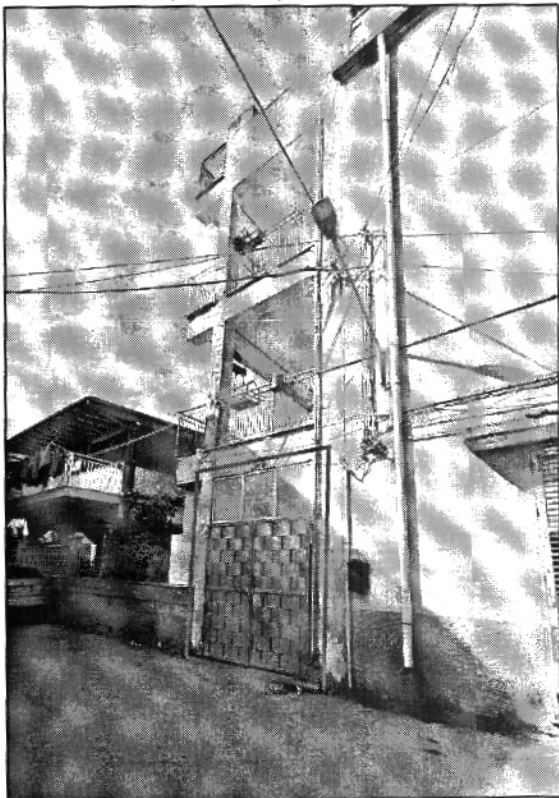


Figura 2 – accesso da via Maresciallo Agrò, n. 2

anodizzato di colore bronzo e vetro.

L'ambiente del magazzino è unico, si presenta pavimentato con mattoni in marmo delle dimensioni di cm 15 x 30. Le pareti e il soffitto sono rifinite con gesso.

Nello stesso ambiente sono presenti due finestre, con affaccio a sud, su corte di proprietà di altra ditta. Gli infissi sono con telaio in alluminio, a quattro ante; le stesse sono con struttura in alluminio anodizzato di colore bronzo e vetro singolo, mentre la chiusura esterna è garantita da serrande in pvc. Lo stato attuale degli infissi è più che buono, come pure quello del portoncino di ingresso.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 3.50 m.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori che danno sul giallo paglierino, il prospetto è, con ogni probabilità, da far risalire agli anni ottanta, ovvero al periodo di costruzione dell'immobile.



QUESITO N. 8: relazione di stima

8.a.1 Calcolo della superficie commerciale

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione peritale, che risulta pari a 57 mq per quanto concerne il magazzino, ubicato al piano terra, catastalmente censito al F. 122, Part. 139, sub 6. Il calcolo suddetto deriva dagli elaborati grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo, verificati in sede di sopralluogo; la superficie commerciale è stata determinata seguendo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Ai sensi di quanto sopra, si riporta in Tabella 1 il calcolo della superficie commerciale

Tabella 1 – Calcolo della superficie commerciale

APPARTAMENTO			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
<i>Superficie magazzino</i>	57,00	100	57,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			57,00

a. Valutazione del bene

PREMESSA

La proprietà pignorata sorge in una zona periferica del Comune di Licata, a prevalente sviluppo residenziale, sviluppatasi in buona parte negli ultimi 30/40 anni, al margine est del fiume Salso. Nella zona sono presenti servizi di prima necessità, risultando la stessa ben collegata con il centro della città.

Il comune di Licata è estremamente articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni singola zona è sostanzialmente ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Dai dati OMI si individuano otto zone per il comune di Licata. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona D2, dove la tipologia di immobili prevalente è: abitazioni di tipo economico; con Destinazione: Residenziale.

Al calcolo del valore immobiliare oltre alla zona immobiliare di riferimento, concorrono la vetustà, lo stato di conservazione e le caratteristiche architettoniche che contraddistinguono l'immobile.

- **Criteri di stima**

Il valore dell'immobile viene considerato in relazione ad una pubblica asta, tenuto conto della circostanza per la quale la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto. Il seguente rapporto di valutazione è redatto in conformità ad un procedimento di stima del prezzo medio di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella procedura di comparazione, applicata alla stima dei beni



immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si valutano in tal proposito immobili della stessa tipologia con caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima secondo le norme legislative che regolano la Stima del valore di mercato degli immobili.

Ai valori presi come base sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci, estrinseci: orientamento, posizione ed ubicazione, piano, dimensioni, vetustà e grado di finitura, contesto in cui sono inseriti, stato di manutenzione e conservazione.

Si è debitamente tenuto conto della superficie commerciale, già determinata al precedente paragrafo 8.a.1, pari a 57 mq.

Quindi si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto, i criteri di stima da adottare per definire il valore del "Lotto" saranno basati sui seguenti metodi con cui applicare la ponderazione:

- A- Stima sintetica - Metodo Comparativo
- B- Stima diretta – Utilizzo valori OMI
- C- Stima di mercato – Utilizzo valori Borsino immobiliare

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

A- Stima sintetica - Metodo Comparativo

La presente procedura si formalizza attraverso il confronto del bene oggetto di stima, con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, ubicati nella stessa zona. È stata realizzata un'indagine di mercato per individuare dei beni immobili in vendita nella stessa zona di interesse e sono stati selezionati e sono stati selezionati i beni più si avvicinavano alle caratteristiche del bene oggetto di stima. Gli immobili presi come riferimento sono stati riportati nella seguente tabella (Allegato_12).

Si sono tenuti in considerazione annunci immobiliari presenti sui portali immobiliare.it e portale delle vendite pubbliche.

ELENCO IMMOBILI PRESENTI NEL RAGGIO DI 5 KM				
Lett.	DESCRIZIONE	Totale mq	Costo €/mq	Costo complessivo
A	Magazzino via R. Pilo	48	562	27.000
B	Magazzino via Borromini	263	311	81.731
C	Magazzino via Cacini	50	304	15.220
D	Magazzino via J.F. Kennedy	170	324	55.000

Quotazioni immobiliari Annunci di Agenzie del settore e di Privati

Valore Media $(562+311+304+324) \text{ €/mq} / 4 \text{ (immobili)} = 375,00 \text{ €/mq}$



B- Stima diretta - Utilizzo valori OMI

Secondo l'OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) l'immobile ricade nella fascia omogena "D2 – Periferica/Rettifilo-Garibaldi-Gela-Cadorna-Asiago-Rizzo-Fondachello-Cappellini-Pasubio".

Si è tenuto conto dei prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono, ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate -- OMI; i valori indicati per il secondo semestre dell'anno 2024, in stato conservativo normale, rivelano per magazzini tra 450 a 680 €/mq. Tenendo conto che il magazzino non ha un accesso esterno autonomo, ma un diritto di passaggio attraverso una veranda di proprietà di terzi, si ritiene opportuno tenere conto della quotazione minima fornita secondo l'OMI

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI):

Valore minimo OMI per la zona= **450,00 €/mq**

C- Stima di mercato – Utilizzo valori Borsino immobiliare

Si è usata come fonte il portale borsinoimmobiliare.it, con i dati inerenti il comune di Licata, quotazioni Abitazioni. All'interno dei diversi valori si è tenuto conto di: *Abitazioni in stabili di 2° fascia*, con le seguenti quotazioni:

Quotazioni immobiliari Borsinoimmobiliare.it:

Valore Media min e max = €/mq 304 + €/mq 599 = 903 €/mq / 2= **452,00 €/mq**

Tenendo conto dei valori medi ottenuti con i metodi di stima sopra riportati, si procede mediando i risultati

Media finale: Metodo Comparativo + Valori OMI + Borsino Immobiliare

€/mq 375,00 + €/mq 450,00 + €/mq 452,00 = €/mq 1.277,00 / 3 = **426,00 €/mq**

Il valore dell'appartamento viene calcolato come prodotto tra il valore di mercato e la superficie commerciale

426,00 €/mq x 57,00 mq = 24.282,00 €

- **Adeguamenti e correzioni della stima**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo base d'asta del cespite che, con riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c, per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della



Stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile: € 2.428,00

- **Prezzo a base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova
al netto delle riduzioni sopra indicate: € 21.854,00

ALLEGATI DOCUMENTALI

Fanno parte della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

ALLEGATO 1_Verballi di sopralluogo;

ALLEGATO 2_Ispezione ipotecaria – titolo di proprietà - Ape;

ALLEGATO 3_Documentazione catastale;

ALLEGATO 4_Foglio di mappa catastale;

ALLEGATO 5_Documentazione Ufficio Anagrafe e Stato Civile rilasciata dal comune di Licata;

ALLEGATO 6_Documentazione urbanistica rilasciata dal comune di Licata;

ALLEGATO 7_Dichiarazione di agibilità SCA;

ALLEGATO 8_Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO 9_Dichiarazione gestione condominio;

ALLEGATO 10_Richiesta verifica registrazione titoli terzi occupanti;

ALLEGATO 11_Fonte dei valori di riferimento utilizzati per la stima;

ALLEGATO 12_Documentazione fotografica;

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 11 pagine più allegati.

Il sottoscritto CTU Arch. Silvio Bordonaro ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

Naro, 29.12.2025

IL C.T.U.
Arch. Silvio Bordonaro

