

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. n.60 DEL 2023
DOTT.SSA VITALBA PIPITONE
Relazione Tecnica di Stima
redatta dal CTU Arch. Carmelina Drago

CREDITORE XXXXXXXXXX

CONTRO

DEBITORE XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXX

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone nominava la scrivente Carmelina Drago, architetto iscritta all'Ordine degli Architetti di Agrigento, al n XXXXX, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Agrigento; al n. XXXXXX, con studio in Agrigento in via XXXXXX, quale Esperto Stimatore della procedura Esecutiva NRG 60 DEL 2023.

CREDITORE

- XXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SPA), con sede legale in XXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXX 39, C.F. XXXXXXXXXXX, società controllata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex art. 106 d.lgs. 385/93 al n°XX, che agisce per il tramite e per conto del patrimonio destinato costituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di XXXXXXXX spa del 23 luglio 2020 verbalizzata in pari data con atto in notar dott. XXXXXXXXXXX di Roma, rep. 61.708, racc. 31.819, iscritta presso il Registro delle Imprese di Napoli il 24 agosto 2020, come modificata e integrata con delibera del Consiglio di Amministrazione di XXXXXXXXXXX del 20 novembre 2020, verbalizzata in pari data con atto in notar dott. XXXXXXXXXXX di Roma, rep. 62244, racc. 32138, e per essa - giusta procura speciale a rogito del notaio dott. XXXXXXXXXXX di Milano in data 9 agosto 2022, rep. 55500, racc. 25804, registrata a Milano il 10 agosto 2022 (allegato 1) - la procuratrice speciale e mandataria XXXXXXXXXXX, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato e legale rappresentante Dott. XXXXXXXXXXX (cf XXXXXXXXXXX), con sede legale in Bologna, Via della XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXX (allegato 2), rappresentata, assistita e difesa dall'avv. XXXXXXXXXXX

DEBITORE

il Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX.

Nella lettera d'incarico conferitomi dal Giudice, erano allegati i seguenti quesiti, al fine di effettuare una stima completa dell'immobile oggetto della presente relazione.

1) QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

QUESITO N.2: ELENCCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO N.4: STATO DI POSSESSO DEL BENE. A tal fine, l'esperto deve indicare se l'immobile è occupato da terzi,

QUESITO N.5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

QUESITO N.6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

QUESITO N.7: FORMALITA', VINCOLI, ONERI

QUESITO N.8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO N.10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N.11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Esaminati i fascicoli ed effettuate le ricerche necessarie presso gli Enti Preposti, la scrivente ha effettuato le seguenti operazioni per lo svolgimento dell'incarico:

FASI DELLEOPERAZIONI:

- In data 20.05.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Vitalba Pipitone ha nominato la scrivente Arch. Carmelina Drago quale esperto stimatore.
- In data 07.06.2024 la scrivente ha inviato RR Europea, per comunicare ai comproprietari, che sono residenti in Belgio.
- In data 27.06.2024, unitamente al custode il dottore Commercialista Luigi Miccichè, è stato effettuato l'accesso all'immobile. In quella data sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento.
- Accesso al catasto per l'acquisizione delle planimetrie degli immobili;
- UTC del Comune di Siculiana per la regolarità urbanistica degli interventi.
- Richiesta del titolo di proprietà presso lo studio del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Non è stata redatta l'APE perché l'immobile è senza impianti ed infissi ed è ancora in fase di ristrutturazione.

Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha avuto accesso presso: - l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Agrigento per estrarre copia dell'estratto di mappa, della visura storica ventennale, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali (Allegato n.2); - gli Uffici del Settore Territorio del Comune di Siculiana , per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria.

3) SOPRALLUOGO

Come precedentemente esposto, il sopralluogo si è svolto il 27.06.2024 in unione con il dott. Luigi Miccichè. L'accesso all'immobile è stato consentito dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX e dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

Al momento del sopralluogo la scrivente ha constatato che lo stato degli immobili era completamente alterato. Le due unità immobiliari sono state oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno alterato e modificato i prospetti e la distribuzione degli ambienti interni, trasformando le due unità un'unica unità abitativa. Nella particella 1648 è stata demolita la scala interna che conduceva dal piano terra al piano primo. La demolizione della scala, l'unificazione delle due unità abitative porta a dedurre che siano stati effettuati interventi anche sulla struttura portante del fabbricato.

Tutti gli interventi, precedentemente citati non risultano autorizzati dal Comune di Siculiana e da tutti gli altri enti preposti. Le singole unità abitative hanno una superficie di circa 25 mq per piano. La particella 1648 si sviluppa su due livelli più un terrazzo calpestabile (attualmente collegato con la particella 649 da una porta interna) per una superficie complessiva di 50 mq, la particella 1649 si sviluppa su tre livelli, per una superficie complessiva di 75 mq circa.

Considerati gli interventi di ristrutturazione subiti dai due immobili la scrivente predisporrà la stima come unico Lotto, poiché le spese per ripristinare strutturalmente e anche amministrativamente le due unità deprezzerebbero l'immobile notevolmente.

4) RISPOSTA AI QUESUTI DEL GIUDICE

Quesito N 1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Immobile a tre elevazioni fuori terra, sito in Siculiana (AG), nella Via Guglielmo Marconi 312, composto da due vani al piano terra, due vani al primo piano e un vano al secondo piano, particella 1648, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vano, rendita catastale € 29,44, Via Guglielmo Marconi 316, piano 1,

b) particella 1648, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vano, rendita catastale € 29,44, Via Guglielmo Marconi 318, piano T,

c) particella 1649, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita catastale € 42,35, Via Guglielmo Marconi 314, piano T-1-2;

piena proprietà, quota indivisa 1/2 di XXXXXXXXXXXX, quota indivisa 1/2 di XXXXXXXXXXXX, con i relativi diritti, pertinenze e accessori.

QUESITO 2

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

I beni pignorati sono due immobili a schiera nel centro storico di Siculiana un immobile sito in Siculiana, via Guglielmo Marconi n 318, individuato catastalmente con foglio 25 particella 1648 sub 1 e 2 e particella 1649 sub 2 (composto da P.T, P.1 e P.2).

Al momento del sopralluogo gli immobili si presentano modificati, interventi di distribuzione interna ed anche statica ne hanno modificato la distribuzione degli spazi, di conseguenza non c'è corrispondenza con la planimetria catastale.

Premesso che catastalmente gli immobili risultano ancora divisi come se fossero due unità distinte; la sottoscritta ha però effettuato la stima come se fosse un'unica unità abitativa, considerate le trasformazioni che il fabbricato ha subito.

Quindi la sottoscritta ritiene indispensabile considerare le due unità come LOTTO UNICO.

QUESITO N.3:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Come detto precedentemente gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono due, anche se allo stato di fatto i luoghi sono stati talmente alterati che si presentano come unico immobile. Il Bene è costituito da due unità immobiliari così formate:

1. Comune di Siculiana, Catasto fabbricati, Foglio 25 particella 1648 sub 1 e 2;
2. Comune di Siculiana, Catasto fabbricati, Foglio 25 particella 1649 sub 2;

QUESITO N.4:

STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile di proprietà XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX, al momento del sopralluogo si presentava in via di ristrutturazione, con ancora diverse parti dell'immobile da completare e definire. Quindi lo stato del possesso è da considerarsi libero.

Quesito N.5:

LOTTO UNICO: I proprietari dell'immobile sono i signori XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX con quota indivisa 1/2 di XXXXXXXXXXXX, quota indivisa 1/2 di XXXXXXXXXXXX; per convenzione, la scrivente ha considerato le due particelle come lotto unico, in quanto gli interventi edilizi e strutturali hanno modificato le due unità al punto da renderle un'unica unità abitativa. L'immobile è in fase di ristrutturazione ed è composto al P.T. da ingresso soggiorno cucina, un piccolo bagno allocato nel sottoscala; al P. Primo due camere ed un bagno; al P. secondo una camera con servizio e terrazza praticabile. Il Lotto è identificato All'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati con i seguenti dati:

- Comune di Siculiana, Catasto fabbricati, Foglio 25 particella 1648 sub 1 e 2;
- Comune di Siculiana, Catasto fabbricati, Foglio 25 particella 1649 sub 2;

L'immobile è stato costruito prima del 1942 quindi non ha licenza edilizia o concessione edilizia.

QUESITO N.6:

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

- Ai signori XXXXXXXX e XXXXXXXX è pervenuta con atto di compravendita del 07/06/2007, Notaio XXXXXXXX, N Rep. 9963 in forza dai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

QUESITO N.7:

FORMALITA', VINCOLI, ONERI

- Ipoteca Volontaria, concessione e garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXX del 07/06/2007 repertorio 9964/2981 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Agrigento in data 8/06/2007 al numero generale 15774 e al numero particolare 4198 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5) STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO UNICO

Prima di procedere alla descrizione del metodo di stima adottato e alla stima stessa dell'immobile, la scrivente fa presente che l'immobile verrà stimato come unica unità immobiliare, poiché gli interventi, peraltro non autorizzati, che sono stati eseguiti alla struttura, ne hanno alterato la distribuzione. Infatti trattandosi di immobili che singolarmente hanno una esigua superficie abitabile, che hanno già subito degli interventi importanti e che i costi per ripristinare le singole unità abitative sarebbero superiori al valore stesso del l'immobile, la scrivente ha ritenuto più opportuno procedere ad una stima unica.

Il metodo di stima per comparazione diretta, permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, tale confronto porterà alla formazione di prezzi, al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Dalle ricerche effettuate, sui siti delle agenzie immobiliari di Siculiana (Ag) la scrivente ha individuato alcuni immobile con caratteristiche simili, collocati in aree urbane limitrofe a quella dove insiste l'immobile. Il confronto con il valore del mercato immobiliare del territorio, ha prodotto una valutazione di mercato tra i 500,0€/mq ai 700€/mq. Considerate le caratteristiche dell'immobile allo stato attuale (cioè in via di

definizione) la sua posizione e tutti i parametri necessari per la stima, la scrivente ha stimato un valore di € 600,00€/mq.



L'immobile oggetto della presente stima è il risultato di una fusione di due immobili del centro storico. La tipologia è immobile a schiera con muratura portante, suddiviso su tre livelli di circa 50 mq a livello escluso il secondo livello che è suddiviso in 25 mq abitabile e 25 mq terrazza calpestabile.

132 mq (125 mq + 30% di terrazza e balconi) x 600€/mq = 79.200,00 € valore commerciale dell'immobile.

Dalla somma stimata vanno però detratte tutte le spese che devono essere affrontate per la regolarizzazione urbanistica e verifica statica dell'immobile che di seguito elenco:

- SCIA IN SANATORIA, per gli interventi realizzati, che sono fusione dell'immobile e modifica dei prospetti;
- NULLA OSTA DELLA SOVRINTENDENZA per gli interventi come sopra descritti;
- OBLAZIONI PER LA REGOLARIZZAZIONE degli interventi realizzati in assenza di autorizzazione;
- VERIFICA STATICA DELLA STRUTTURA, al fine di verificare se gli immobili hanno subito alterazioni statiche;
- VARIAZIONE E AGGIORNAMENTO CATASTALE;
- ONERI PROFESSIONALI, per la regolarizzazione dell'immobile;

La scrivente stima una spesa pari a € 11.000,00

SOMMANO € 79.200,00 - €11.000,00 = € 68.200,00

CONCLUSIONI.

La presente relazione ha come oggetto la stima di due immobili siti nel centro storico di Siculiana (AG) con precisione in via Guglielmo Marconi n 314. Detti immobili che nella relazione vengono definiti come LOTTO Unico, sono stati realizzati prima del 1942 e sono parte integrante del tessuto storico-urbanistico del centro storico di Siculiana. Non sono immobili di particolare pregio, appartengono al tessuto di edilizia urbana definita popolare, allo stato di fatto l'immobile ha subito interventi che ne hanno modificato i prospetti, la distribuzione interna e anche la struttura portante. Le due unità immobiliari, distinte dalle particelle 1648 e 1649, con i relativi sub, al momento del sopralluogo presentano interventi di ristrutturazione, per altro non completati, che hanno alterato la planimetria, cambiato la distribuzione degli ambienti e modificato anche strutturalmente i due immobili. I predetti interventi, risultano essere stati

realizzati senza nessuna autorizzazione da parte degli enti competenti, come Sovrintendenza, UTC del Comune di Siculiana e Genio Civile.

Considerato che riportare i due immobili da unica unità immobiliare residenziale (come si presenta allo stato di fatto) in due unità distinte (come invece si riporta catastalmente) comporterebbe spese notevoli, pari quasi al valore degli immobili stessi. Quanto prima premesso, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima delle due unità come se fossero un unico immobile.

Il valore commerciale di immobili venduti o in vendita nel Comune di Siculiana, che hanno caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima è di €/mq 500,00/700,00. Il LOTTO ha una superficie di mq 132 mq distribuita su tre livelli (terra, primo e secondo).

Il valore individuato dalla sottoscritta CTU per la stima dell'immobile è di €/mq di 600,00, la superficie calcolata è di mq 132 la stima dell'immobile è di € 79.200,00.

Nell'elaborazione della stima, sono state individuate delle spese necessarie per regolarizzare la posizione urbanistica dell'immobile, poiché tutti gli interventi sopra descritti sono stati eseguiti senza alcuna autorizzazione. Infine si precisa che le irregolarità riscontrate riguardano, la modifica dei prospetti, la fusione delle unità immobiliari e la verifica della situazione statica. Le irregolarità riscontrate non interessano la volumetria dell'immobile a gli interventi sono tutti sanabili perché non c'è stato aumento di volumetria.

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Valore commerciale dell'immobile | € 79.200,00 |
| 2. Spese da detrarre per la regolarizzazione dell'immobile | € 11.000,00 |
| 3. <u>Valore dell'immobile a Base d'asta</u> | € 68.200,00 |

LA SCRIVENTE RITIENE DI AVERE SVOLTO IL SUO COMPITO IN MANIERA ESAUSITVA E RIMANE A DISPOSIZIONE DEL GIUDICE PER QUALUNQUE CHIARIMENTO E/O INTEGRAZIONE.

AGRIGENTO, 02/04/2026

**IL CTU
ARCH. CARMELINA DRAGO**

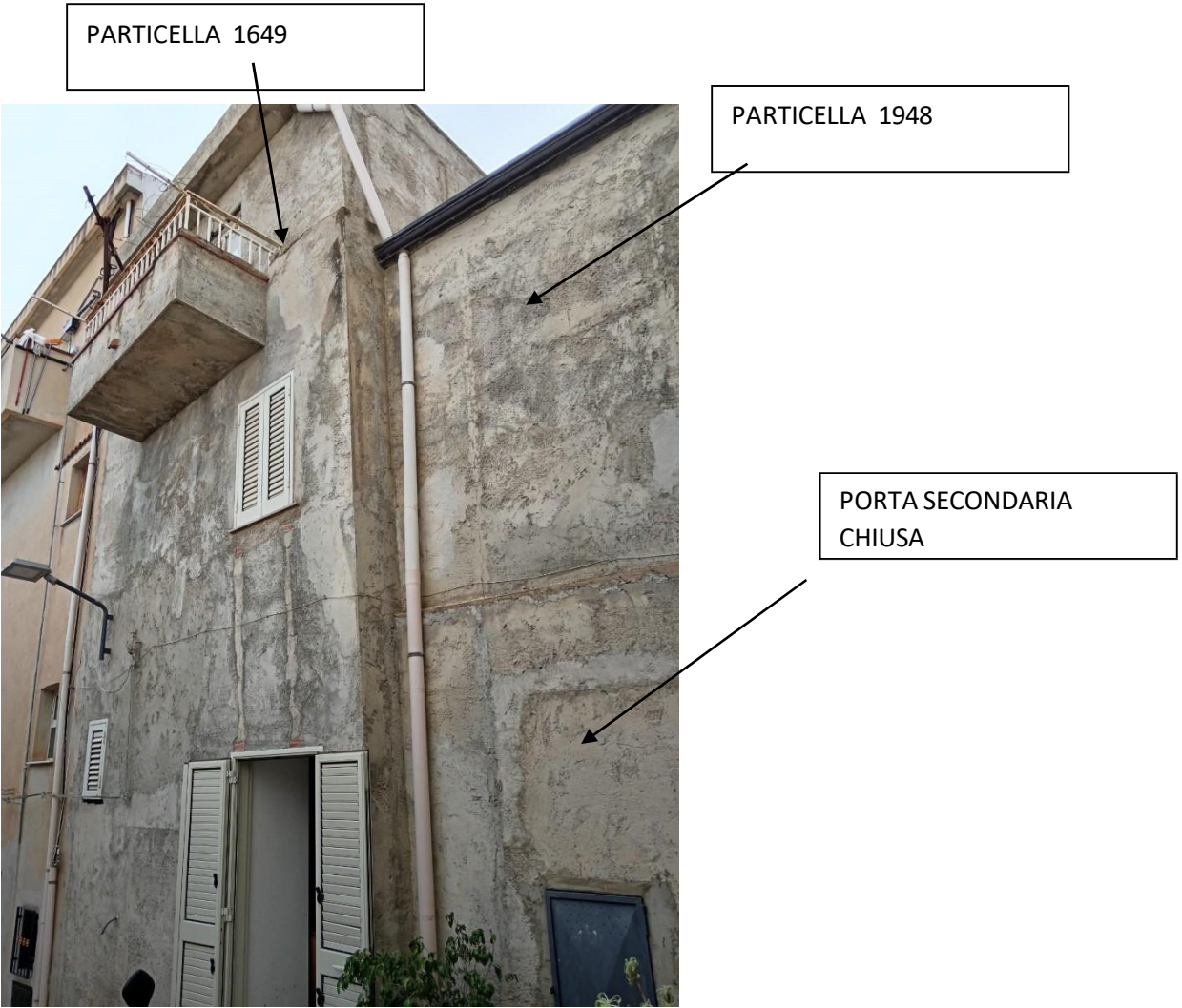
Si allegano alla presente relazione di stima

- 1) Foto dell'immobile al momento del sopralluogo;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Visure catastali aggiornate;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Estratto di mappa catastale;
- 6) Documentazione UTC del Comune di Siculiana;
- 7) Copia del PRG del Comune;
- 8) Titolo di proprietà
- 9) Planimetria dell'immobile redatta dall'arch. Carmelina drago

FOTO DELL'IMMOBILE



INGRESSO PRINCIPALE DELL'IMMOBILE



PROSPETTO SECONDARIO CON SECONDO INGRESSO



FOTO INTERNO P.T.



SCALA INTERNA CHE CONDICE DAL P.T AL P.PRIMO



UNA DELLE CAMERE AL P. PRIMO, COME SI NOTA MANCANO INFISSI INTERNI



SCALA CHE CONDUCE DAL P. SECONDO AL P. TERZO



FOTO P. SECONDO, STANZA CON ACCESSO ALLA TERRAZZA



FOTO DEL PROSPETTO DOVE SI EVDENZIA
LA MODIFICA DI UNA PORTA FINESTRA IN FINESTRA