

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 136/2016 R.G.E.**

**Creditore:**

***MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.***

*C.F.: 92034880523, P. IVA.: 01079950521 - P.zza Salimbeni n. 3, Siena*

**Debitori eseguiti:**

*Cod. Fisc.: [REDACTED], P.IVA: [REDACTED] - Quartiere Artigianale S.P.I.P., Parma*

*Cod. Fisc.: [REDACTED] - Via Campania n.37, Cammarata (AG)*

*Cod. Fisc.: [REDACTED] - Via Campania n.37, Cammarata (AG)*

*Cod. Fisc.: [REDACTED] - Via Campania n.37, Cammarata (AG)*

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT. MATTEO DE NES**

<p><b>PERIZIA ESTIMATIVA</b></p>
----------------------------------

**Agrigento, 10/02/2025**

**Eperto Estimatore**  
**Ing. Giuseppe Bellia**

*Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Bellia*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. A1739 - iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 722*  
*C.F. BLL GPP 76R07 A089 N - P.IVA 02584330845*

*con studio in Agrigento Via Imera, 256 - tel: 0922. 602323 - cellulare: 320. 0921001*  
*email: [ing.giuseppbellia@gmail.com](mailto:ing.giuseppbellia@gmail.com) - PEC: [giuseppe.bellia@ingpec.eu](mailto:giuseppe.bellia@ingpec.eu) - Sito Web: [www.giuseppbellia.it](http://www.giuseppbellia.it)*

---

TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 136/2016 R.G.E.**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**PREMESSA**

Con Decreto di Nomina del 07/11/2023, il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia, libero professionista con Studio in Agrigento, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. A1739 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 722, è stato nominato Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Bonsangue Federica.

In data 10/11/2023 il sottoscritto ha telematicamente depositato l'accettazione dell'incarico di C.T.U. con contestuale giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

Successivamente, con PEC del 12/09/2024 è stata comunicata la sostituzione del Giudice nella persona del Dott. De Nes Matteo.

**ATTIVITA' PERITALE**

La raccolta dei dati, necessari all'adempimento dell'incarico affidato nonché alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Acquisizione, esame e studio degli atti e dei documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura per la successiva verifica di completezza della documentazione presentata dai creditori e dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..
- n° 1 sopralluogo (*Allegato n. 1*) svolto in data 23/01/2024 congiuntamente al Custode nominato, Dott.ssa Patrizia Schirmenti, specificatamente volto ad ispezionare ciascuno degli immobili pignorati per accertare lo stato di consistenza degli stessi ed effettuare gli opportuni rilievi metrici (*Allegato n. 5*) e fotografici (*Allegato n. 6*) necessari sia ai fini degli accertamenti urbanistici e catastali (*Allegati n. 2, n. 3 e n. 4*) sia per la predisposizione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) degli immobili (*Allegato n. 8*);
- Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento (*Allegato n. 2*);
- Ricerche ed acquisizione di notizie e documenti presso l'U.T.C. di Cammarata e di San Giovanni Gemini ai fini degli accertamenti urbanistici (*Allegato n. 3 e 4*);
- Redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) (*Allegato n. 8*);
- Indagini di mercato ed acquisizione di informazioni sul mercato immobiliare della zona, per la determinazione dei costi unitari da utilizzare per le stime (*Allegato n. 7*).

Con istanza depositata in data 06/05/2024 e successive istanze e chiarimento, sono state richieste e concesse proroghe per il deposito della CTU al fine di potere acquisire le ulteriori informazioni richieste ai Comuni di Cammarata e di San Giovanni Gemini e, quindi, completare tutte le attività peritali.

## Controllo Preliminare - Completezza documentazione ex art. 567

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Dalle ricerche catastali eseguite dal CTU sui 18 beni indicati nella documentazione in atti, sono emerse delle discrepanze (tra l'atto di pignoramento e la certificazione notarile) che sono state oggetto di apposita istanza di chiarimenti al Giudice del 05/12/2023 (*Allegato n. 1.1*), cui ha fatto seguito seguito riscontro del 12/12/2024 (*Allegato n. 1.2*).

Dalla documentazione in atti emerge che con provvedimento del 14/12/2020 (*Allegato n. 1.3*) è stata pronunciata l'estinzione parziale della procedura.

Pertanto le attività peritali e la presente consulenza tecnica d'ufficio sono riferite esclusivamente ai beni per i quali non è stata parzialmente estinta la procedura.

Infine, relativamente ai suddetti beni si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Vedi certificazione notarile in atti, emessa in data 16/09/2021 dal Dott. Giuseppe Crescimanno, notaio in Canicatti).

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

### DIRITTO REALE PIGNORATO

Dall'esame della documentazione in atti, nello specifico dall'Atto di Pignoramento trascritto presso i servizi ipotecari dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento il 25/07/2016 ai nn. 11586/9836 a favore del creditore procedente "Banca Monte dei Paschi di Siena SPA", si è accertato che il diritto reale dei beni pignorati riguarda l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due immobile, di proprietà del debitore executato, [REDACTED] con sede a Parma nel Quartiere Artigianale S.P.I.P. ed uno di proprietà del debitore executato, sig. [REDACTED] residente in Via Campania n.37, Cammarata (AG).

### COMPENDIO PIGNORATO

Per chiarezza di esposizione si ricorda qui di seguito la composizione del compendio immobiliare pignorato e oggetto dell'incarico conferito al sottoscritto Esperto Stimatore.

Con Provvedimento del 14/12/2020 è stata pronunciata l'estinzione parziale della procedura, pertanto i beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti immobili:

- 1) Intera proprietà del **Laboratorio Artigianale** in San Giovanni Gemini, C.da Melaco (oggi Via Finlandia) piano T, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 3, particella 466, cat. C/3;
- 2) Intera proprietà dell'**Appartamento di tipo civile** in Cammarata, Via Campania n. 37, piano 3°, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 64, particella 936, sub 5, cat. A/2;

Per Maggiore semplicità e chiarezza, nella seguente *Tabella 1* si riporta l'elenco sintetico dei suddetti immobili con i relativi dati catastali, mentre nelle successive *Figure 1, 2, 3 e 4* vengono cartograficamente individuate i beni oggetto del pignoramento immobiliare

Catasto Fabbricati (NCEU)								
Dati Identificativi					Dati di Classamento			
ID	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	S.G. Gemini - C.da Melaco - Piano T	3	466	--	C/3	1	354 mq	€ 658,17
2	Cammarata - Via Campania n. 37 - Piano 3	64	936	5	A/2	2	6,5 vani	€ 386,05

Tabella n. 1 - Identificativi catastali

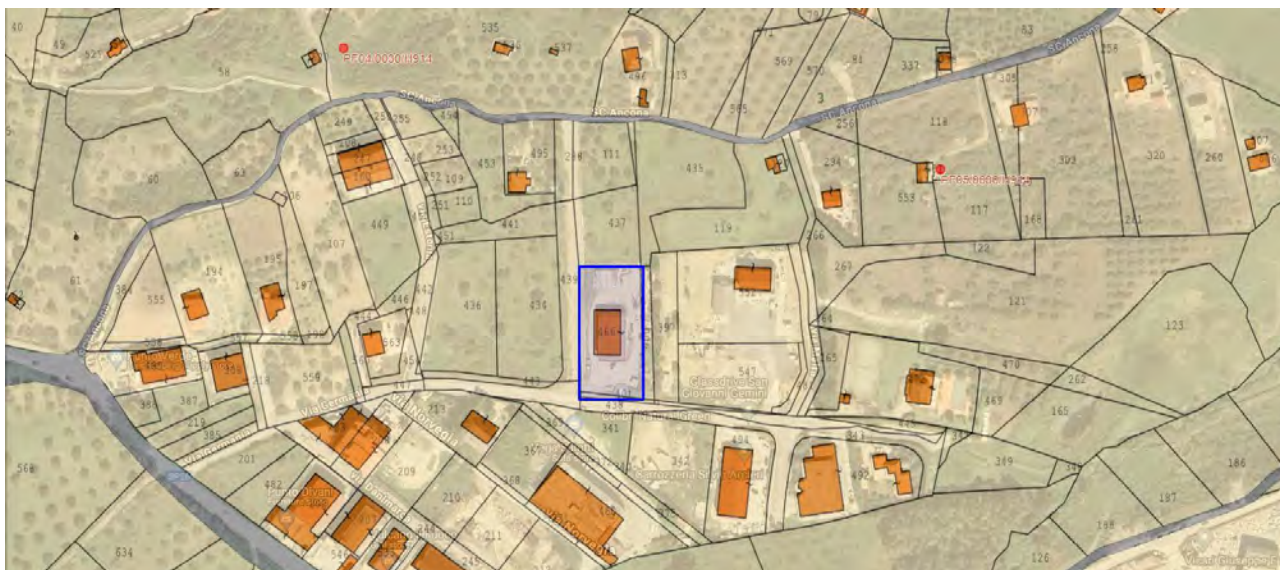


Figura 1 - Individuazione del bene ID 1 sito nel Comune di San Giovanni Gemini Fig. 3 Part. 466



Figura2 - Individuazione del bene ID 2 sito nel Comune di Cammarata Fig. 64 Part.936 sub.5

### FORMAZIONE DEI LOTTI

Salvo diverso avviso del Sig. Giudice, si ritiene più utile e conveniente (ai fini della vendita) procedere alla formazione di n. 2 lotti, considerato che:

- i beni oggetto del pignoramento risultano unità autonome, ricadenti su due distinti territori comunali ed ascrivibili, quindi, all'interno di singoli lotti di vendita;
- la suddivisione del compendio immobiliare non pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato ma ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, il cui valore non potrebbe essere maggiore della somma dei valori delle singole unità.

Si specifica, infine, che conformemente a quanto previsto al punto 6 della Sezione "C" PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE" di cui al Decreto di nomina, considerata la formazione di più lotti, la presente la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, viene redatta su fascicoli separati per ciascun lotto.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

**LOTTO 1 - Piena ed intera proprietà del Capannone Artigianale (laboratorio) ubicato in San Giovanni Gemini, nella Via FinIndia (già C.da Melaco), piano T, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 3, particella 466, cat. C/3.**

L'unità immobiliare è un capannone artigianale, ad una sola elevazione, dotato di area pertinenziale sterna, il tutto confinante a Nord e ad Est con altre ditte, mentre a Ovest e a Sud con strade comunali.

Il suddetto fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 985 del 15/04/2003 ed ha le tipiche caratteristiche costruttive dei capannoni artigianali (struttura portante costituita da profilati di acciaio tipo HEA intelaiati con travi reticolari di copertura ed elementi perimetrali in pannelli isopan).

L'immobile risulta suddiviso in due porzioni, in ciascuna delle quali oltre alla presenza di locali wc e deposito è stata riscontrata la presenza di un'area soppalcata.

Nella zona Nord dell'area pertinenziale sterna (all'incirca in corrispondenza del limite di confine) sono presenti dei locali deposito realizzati con strutture metalliche.

Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale e negli elaborati grafici di cui alla predetta C.E. n. 985/2003, in ordine al frazionamento con cui è stato suddiviso l'immobile originario in due porzioni distinte, nonchè riguardo alla presenza delle aree soppalcate ed, infine, riguardo alla presenza dei locali realizzati sull'area esterna.

Le suddette incongruenze possono essere oggetto sia di regolarizzazione catastale, mediante presentazione di pratiche DOCFA e PREGEO, sia, sotto il profilo urbanistico, di regolarizzazione ex art. 36 del T.U. dell'Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 e s.m.i., così come peraltro confermato dall'Ufficio Tecnico di S.G. Gemini con Nota Prot. n. 14475 del 04/09/2024

**PREZZO BASE: € 99.000,00 (Euro Novantanovemila/00)**

**LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà dell'Abitazione di tipo civile ubicata in Cammarata alla Via Campania n. 37, piano 3, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 64, particella 936, sub 5, cat. A/2**

L'appartamento di cui trattasi è posizionato al terzo piano (senza ascensore) di un fabbricato, composto da n. 5 elevazioni fuori terra rispetto alla via Campania, confinante a Sud e a Nord con altre ditte, a Ovest con stradella private e ad Est con Via Campania ove è ubicato l'accesso condominiale.

Il suddetto fabbricato è stato realizzato in assenza di regolare Titolo Autorizzativo e, per l'unità immobiliare oggetto della presente, è stata presentata istanza di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 8553 del 30/09/1986 che ad oggi risulta ancora in corso di istruttoria e carente di alcuni documenti necessari al rilascio del Condo Edilizio.

L'appartamento *de quo* è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere (di cui una matrimoniale con cabina armadio), n. 1 servizio igienico (dotato lavabo, wc, bidet e vasca da bagno), n. 1 locale lavanderia, un ripostiglio e un corridoio.

Sono inoltre presenti un ampio balcone sul fronte Est e n. 2 piccoli balconi sul fronte Ovest.

Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale e negli elaborati grafici presenti nel fascicolo di cui alla predetta richiesta di Concessione Sanatoria, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed alla chiusura di una apertura finestrata originariamente ubicata sul fronte Ovest.

Le suddette incongruenze possono essere oggetto di sia regolarizzazione catastale, mediante presentazione di pratica DOCFA, sia, sotto il profilo urbanistico, di regolarizzazione ex art. 6bis, art. 36 ed art. 37 del T.U. dell'Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 e s.m.i., così come peraltro confermato dall'Ufficio Tecnico di Cammarata con Nota Prot. n. 1125 del 14/01/2025

**PREZZO BASE: € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento/00)**

## LOTTO N. 1

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

### IDENTIFICAZIONE LOTTO

Il **LOTTO 1** è costituito dal seguente bene:

***Piena ed intera proprietà del Capannone Artigianale (laboratorio) ubicato in San Giovanni Gemini, nella C.da Melaco, piano T, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 3, particella 466, cat. C/3, in testa al debitore esecutato TECNICON Srl per la quota di 1000/1000***

Confini: A Nord e ad Est con altre ditte, a Ovest con Via Finlandia e a Sud con C.da Melaco.

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile oggetto del presente lotto è un capannone artigianale (laboratorio artigianale) a pianta rettangolare con copertura a due falde inclinate ubicate su un lotto di terreno di circa 3.000 mq.

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona D "Insediamenti Produttivi" del vigente P.R.G. di San Giovanni Gemini, destinata ad attività artigianali ed industriali (*Allegato 3.1 Estratto delle tavole di PRG acquisite dal portale istituzionale del Comune di S.G. Gemini*)

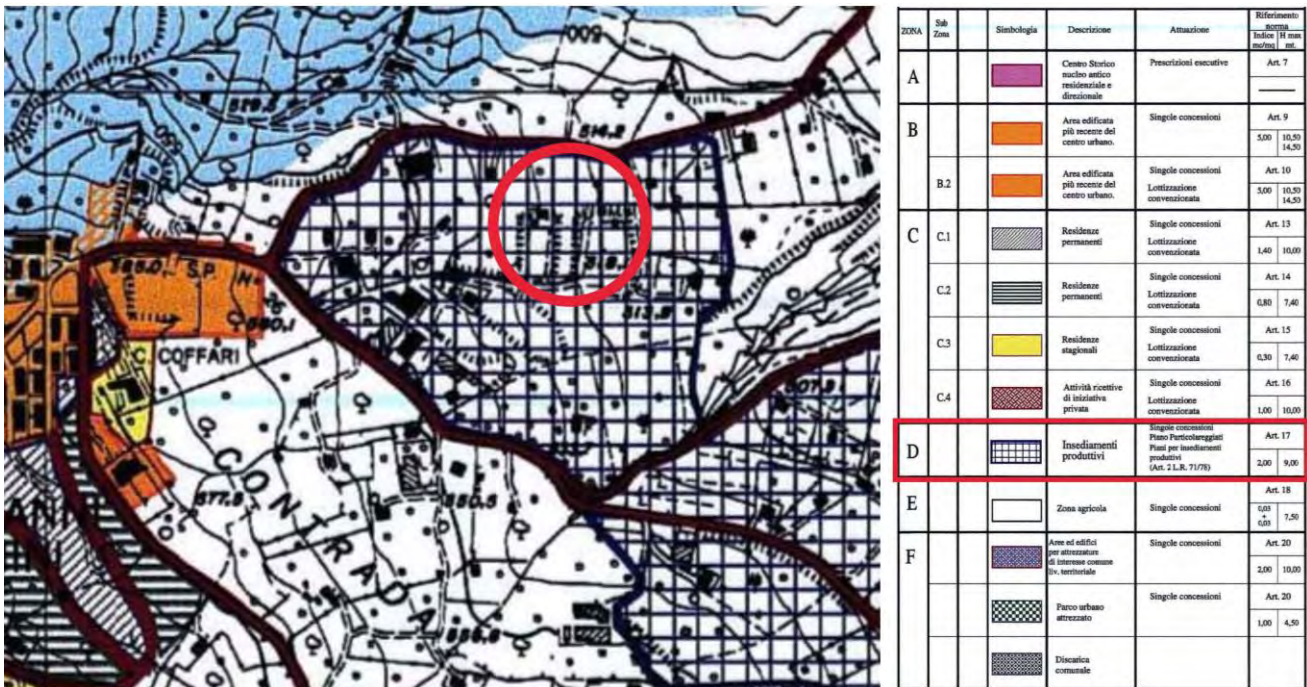


Figura 5 - Estratto della cartografia PRG acquisita dal sito istituzionale del Comune di S.G. Gemini

L'area in esame e quelle immediatamente limitrofe sono delle zone periferiche del Comune di S.G. Gemini che risultano prevalentemente occupate da edifici di tipo artigianale ed industriale con presenza saltuaria di edifici residenziali.

Il fabbricato, costruito in forza della Concessione Edilizia n. 985 rilasciata il 15/04/2003 dal Comune di San Giovanni Gemini (*Allegato n. 4.3*), ha forma in pianta regolare, si sviluppa su un unico piano ed è realizzato con struttura portante in profilati di acciaio tipo HEA180 e copertura a due falde realizzata con capriate metalliche a travi inclinate tipo IPE-180, al di sopra delle quali sono montati degli arcarecci "tipo  $\Omega$ " ad interasse di 1,00 m.

Il capannone industriale, perimetralmente ricoperto da pannelli prefabbricati, ha una altezza interna media di circa 5,60 m (imposta circa 5,00 m e colmo circa 6,20 m) ed è dotato di area pertinenziale esterna (estesa circa 3.000 mq ed accessibile dalla C.da Melaco) sulla quale (in corrispondenza del confine lato Nord) sono presenti un locale deposito realizzato con struttura metallica e due cassoni, anch'essi in metallo (ai quali non è stato possibile accedere in occasione del sopralluogo) tutti posizionati su una piattaforma in c.a..

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed è suddiviso (per mezzo di un divisorio realizzato con pannelli simili a quelli utilizzati per la tamponatura della costruzione) in due distinte unità immobiliari, ciascuna con un proprio accesso.

Entrambe le porzioni di capannone sono caratterizzate da finiture tipiche dei capannoni artigianali (pavimentazione in battuto di cemento e impianti necessari all'espletamento dell'attività produttiva) e sono dotate di locali deposito e wc, realizzati con tramezzi in laterizio intonacati su entrambe le facce.

I suddetti locali deposito e wc sono caratterizzati da pavimentazione in gres e porte interne a battente in MDF.

Al di sopra dei predetti locali deposito e wc sono state realizzate (in ciascuna delle due sub-porzioni in cui è suddiviso il capannone) dei soppalchi, adibiti a locali ufficio, accessibili per mezzo di una scala in ferro e caratterizzati da chiusure perimetrali con infissi in PVC e Vetro.

Nella parte sommitale dei quattro prospetti del capannone sono presenti delle aperture finestrate in pvc, mentre lungo le pareti perimetrali sono presenti delle porte scorrevoli a due ante (delle dimensioni complessive pari a circa 420 x 530 m) realizzate con pannelli metallici scorrevoli su un unico binario.

La dotazione impiantistica consiste negli impianti idrico e fognario (nei locali wc), di condizionamento (nell'area soppalcata adibita ad ufficio) ed elettrico (quest'ultimo caratterizzato da scatole di derivazione e punti di comando a vista, nonché da cavi posizionati all'interno di tubi circolari rigidi in pvc posizionati a vista e fissati con apposite clips fermatubo).

Si precisa che l'impianto di condizionamento è costituito da un unica pompa di calore del tipo a split ubicata nel locale soppalcato.

Ai fini prettamente Energetici si segnala che, ad eccezione di quanto sopra esposto, non è presente alcun impianto termico e che la parte produttiva non è climatizzata per motivi legati ai processi di lavorazione.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dei predetti impianti che, tuttavia, da un esame puramente visivo sembrano essere conformi alla previgente normativa di settore (L.46/90).



Figura 6 – Vista aerea (non in scala) dello Stato di Fatto rilevato

Per Maggiore dettaglio e chiarezza si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici (*Allegato n. 5.1 e 5.2*) ed alla documentazione fotografica (*Allegato n. 6.1 e 6.2*), allegati alla presente relazione di stima.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Non è stato effettuato accesso forzoso.

### **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO** (*Allegato n. 2*)

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) è esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene stesso che risulta regolarmente accatastrato ed identificato al Catasto Fabbricati **NCEU di San Giovanni Gemini al Foglio 3, Mappale 466, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza pari a 354 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale tot 584 m<sup>2</sup>, Rendita: € 658,17 - indirizzo catastale: CONTRADA MELACO n. SNC Piano T.**

Per tale immobile è stata acquisita, dai competenti Uffici del Catasto, la seguente documentazione:

- Visura Storica per immobile n. T236837 del 22/11/2023, aggiornata al 22/11/2023.
- Planimetria catastale n. T212713 del 27/11/2023, presentata in data 07/08/2006

## DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)								
LABORATORIO								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
3	466	-	1	C/3	1	354 m <sup>2</sup>	Tot.: 584 m <sup>2</sup>	€ 658,17
INDIRIZZO		CONTRADA MELACO n. SNC Piano T						

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI DERIVANTI DA
Dal 21/11/2006 ad oggi	TECNICON S.R.L. con sede in CAMMARATA (AG), Codice Fiscale 03669410726	VOLTURA D'UFFICIO del 21/11/2006 Repertorio n. 49402 - CONVALIDA Voltura n. 23115.1/2006 - Pratica n. AG0174310 in atti dal 05/12/2006
Dal 21/11/2006 ad oggi	TECNICON S.R.L. con sede in CAMMARATA (AG), Codice Fiscale 03669410726	Atto Compravendita del 21/11/2006, Notaio Marsala Rosario di Agrigento, Rep. n. 49402 - Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2006 Reparto PI di Agrigento in atti dal 30/11/2006
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 07/08/2006	MANGIAPANE Giuseppe nato a Cammarata (AG) il 28/01/1959  TRAINA Carmelo nato a San Giovanni Gemini (AG) il 21/05/1956	COSTITUZIONE del 07/08/2006 Pratica n. AG0114189 in atti dal 07/08/2006 COSTITUZIONE (n. 2078.1/2006)

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

### QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data di sopralluogo il bene è risultato occupato dal sig. [REDACTED], nato a San Giovanni Gemini il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] n.q. di Beneficiario di un Comodato d'Uso Gruito (cfr. Verbale di Accesso del 23/01/2024, depositato dal Custode Giudiziario, Dott.ssa Patrizia Schirmenti). Di tale documento però non è mai stata fornita alcuna copia, nè è stato possibile accertarne l'esistenza.

### QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

L'immobile è un capannone artigianale di forma rettangolare posizionato all'interno di un lotto di terreno esteso circa 3.000 mq che confina a Sud con C.da Melaco da cui vi è l'accesso, ad Ovest con Via Finlandia, a Nord e ad Est con altre ditte.

Il fabbricato, costruito in forza della Concessione Edilizia n. 985 rilasciata il 15/04/2003 dal Comune di San Giovanni Gemini (*Allegato n. 4.3*), è composto da una sola elevazione fuori terra ed è realizzato con struttura portante in profilati di acciaio e copertura a due falde con capriate metalliche a travi inclinate.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed è suddiviso in due distinte unità immobiliari, ciascuna con un proprio accesso.

Entrambe le porzioni di capannone sono caratterizzate da finiture tipiche dei capannoni artigianali (pavimentazione in battuto di cemento e impianti necessari all'espletamento dell'attività produttiva) e sono dotate di locali deposito e wc, realizzati con tramezzi in laterizio intonacati su entrambe le facce.

I suddetti locali deposito e wc sono caratterizzati da pavimentazione in gres e porte interne a battente in MDF.

Al di sopra dei predetti locali deposito e wc sono state realizzate (in ciascuna delle due sub-porzioni in cui è suddiviso il capannone) dei soppalchi, adibiti a locali ufficio, accessibili per mezzo di una scala in ferro, caratterizzati da chiusure perimetrali con infissi in PVC e Vetro.

La dotazione impiantistica consiste negli impianti idrico e fognario (nei locali wc), di condizionamento (nell'area soppalcata adibita ad ufficio) ed elettrico (quest'ultimo caratterizzato da scatole di derivazione e punti di comando a vista, nonché da cavi posizionati all'interno di tubazioni rigide in pvc posizionate a vista e fissate con apposite clips fermatubo).

Si precisa che l'impianto di condizionamento è costituito da un'unica pompa di calore del tipo a split ubicata nel locale soppalcato.

Ai fini prettamente Energetici si segnala che, ad eccezione di quanto sopra esposto, non è presente alcun impianto termico e che la parte produttiva non è climatizzata per motivi legati ai processi di lavorazione.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dei predetti impianti che, tuttavia, da un esame puramente visivo sembrano essere conformi alla previgente normativa di settore (L.46/90).

Sull'area pertinenziale esterna, in corrispondenza del confine lato Nord, sono presenti un locale deposito realizzato con struttura metallica e due cassoni, anch'essi in metallo (ai quali non è stato possibile accedere in occasione del sopralluogo) posizionati su di una piattaforma in c.a.

#### **QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

*Attuali proprietari:* [redacted] corrente in Cammarata Codice Fiscale 03669410726, per la piena proprietà (quota di 1000/1000) in forza dell'Atto Atto di Compravendita del 21/11/2006 ai rogiti del Notaio Rosario Marsala da Agrigento, Repertorio 49402/20699, atto trascritto il 29/11/2006 ai nn. 31340/21289.

*Precedenti Proprietari:* [redacted] nato il 28/01/1959 a Cammarata (AG) Codice Fiscale [redacted] in regime di comunione legale con [redacted], nata il 08/07/1963 a S.G. Gemini (AG) Codice Fiscale [redacted] AQ; [redacted] nato il 21/11/1963 a S.G. Gemini (AG) Codice Fiscale [redacted] in regime di comunione con [redacted], nata il [redacted] a Cammarata (AG) Codice Fiscale [redacted] per averlo

costruito sull'appezzamento di terreno acquistato dai soli [REDACTED]  
[REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto notarile di  
compravendita del 07/07/1992 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto Rep. n. 4986  
atto trascritto il 27/07/1992 ai nn. 14404/12276 da potere di **COFFARI**  
**Vincenzo** nato a Cammarata il 10/12/1905 codice fiscal CFFVCN05T10B496N

## QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile, alla data del 08/09/2016 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 3759/528 del 17/02/2010** - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Agrigento in data 14/12/2009 Rep. n. 1443/2009 per un ammontare di € 440.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 290.939,26 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e contro la società [REDACTED] corrente in Parma cod. fisc. 0366941072

**ISCRIZIONE NN. 20931/1425 del 03/12/2015** - Ipoteca Legale derivante da ruolo esattoriale Rep. n. 7787/2014 del 02/12/2015 a favore della società Riscossione Sicilia Spa Agrigento cod. fisc. 04739330829 e contro la società [REDACTED], corrente in Parma cod. fisc. [REDACTED] per un montante ipotecario di € 15.719.624,28 a fronte di una sorte Capitale di € 7.859.812,14

**TRASCRIZIONE NN. 11586/9836 del 25/07/2016** - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale Di Agrigento in data 21/06/2016 Rep. n 1697/2016 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa cod. fisc. 00884060526 e contro [REDACTED] Srl, corrente in Parma cod. fisc. [REDACTED].

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **Nessuna**
- Convenz. Matrimon.li e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuna**
- Comodato d'Uso Gratuito: **Dichiarato in sede di sopralluogo ma mai fornito al Custode Giudiziario**
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

### ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Difformità Catastali: **Presenti**  
Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito N.10.  
Per la regolarizzazione è stata stimata una spesa complessiva pari a € 2.838,00 che verrà detratta dal valore stimato del lotto.
- Difformità Urbanistico-Edilizia: **Presenti**  
Tali difformità sono descritte in risposta al quesito N. 10.

Per la regolarizzazione è stata stimata una spesa complessiva pari a € 31.961,81 che verrà detratta dal valore stimato del lotto.

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

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici ad eccezione di un Comodato d'Uso Gratuito dichiarato in sede di sopralluogo ma mai consegnato al Custode Giudiziario.

**QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE (vedasi Allegato n. 5)**

Il bene pignorato (identificato in Catasto al NCEU al Fg. 3, Part. 466) non ricade 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**

In occasione del sopralluogo sono state individuate delle discordanze, tra l'effettivo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica e catastale acquisita presso i rispettivi Enti.

Dette incongruenze, di cui a seguire si riporta una rappresentazione grafica (non in scala), consistono in:

1. Frazionamento dell'unità immobiliare in due sub-unità (A e B), mediante realizzazione di un divisorio in laterizi forati;
2. Realizzazione, nella sub-unità A ed in corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest del fabbricato, dei locali deposito e wc originariamente previsti nell'angolo Nord-Est capannone.  
La suddetta modifica risulta regolarmente rappresentata nella Planimetria Catastale depositata il 07/08/2006
3. Spostamento e ampliamento dell'apertura prevista sul fronte sud della sub-unità A.  
La suddetta modifica risulta regolarmente rappresentata nella Planimetria Catastale depositata il 07/08/2006
4. Realizzazione, sul fronte Ovest della sub-unità B, di una nuova apertura.  
La suddetta modifica risulta regolarmente rappresentata nella Planimetria Catastale depositata il 07/08/2006
5. Realizzazione di locali wc e deposito nella sub-unità B in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest del capannone;
6. Realizzazione di n. 2 soppalchi (uno per ciascuna delle due sub-unità A e B) raggiungibili per mezzo di una scala metallica e sovrastanti i locali deposito e wc di cui ai precedenti punti 2 e 5.
7. Realizzazione, presumibilmente tra l'agosto 2019 e il maggio 2020, di depositi esterni in lamiera poggianti su base in cls sul lato nord dell'area esterna di pertinenza al fabbricato.

In ogni caso, per Maggiore dettaglio, si rimanda agli elaborati grafici di cui all'*Allegato n. 5.1 e 5.2*

C.E. n. 985 del 15/04/2003

Stato di fatto al 23/01/2024

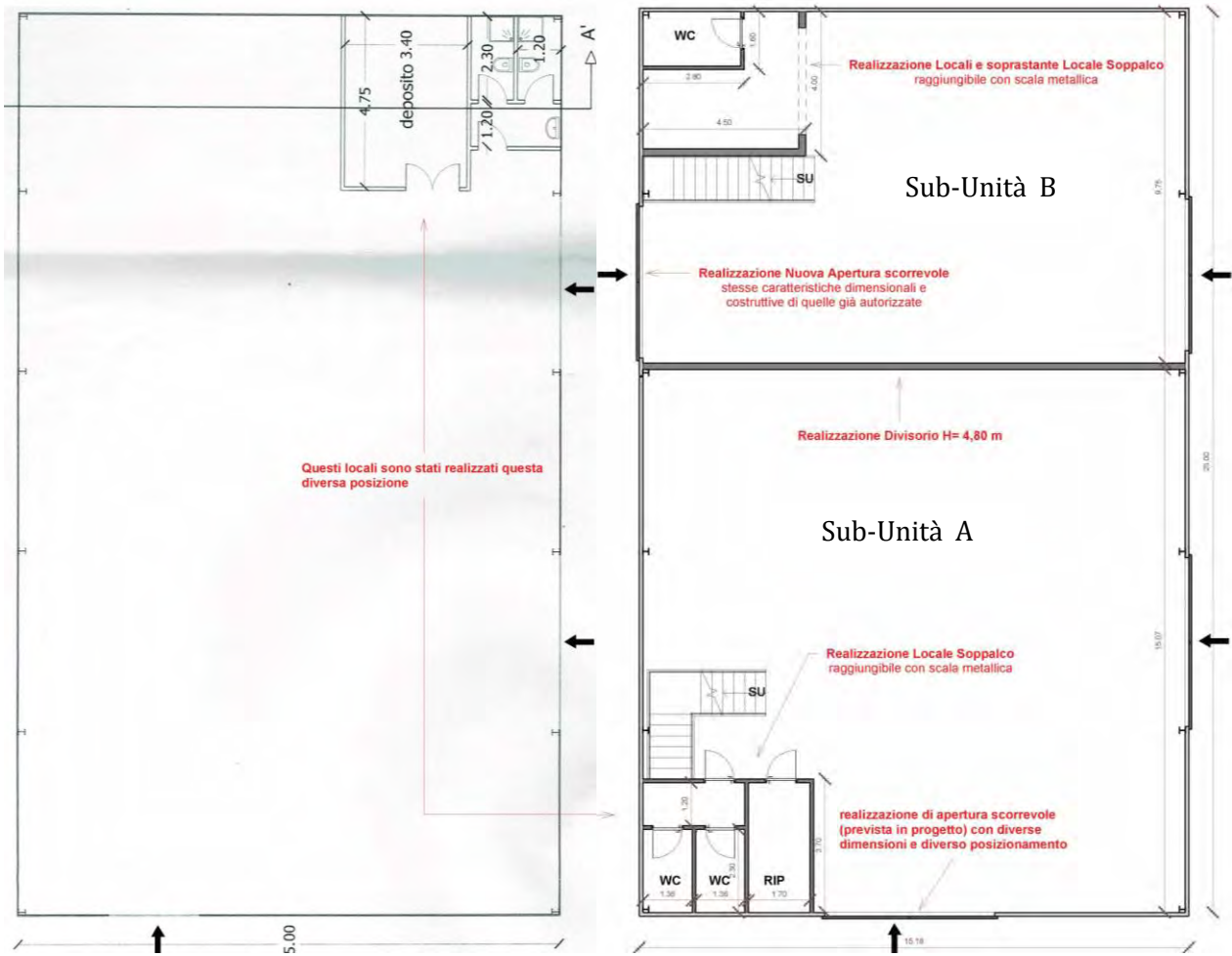


Figura 10 - Confronto dello stato di fatto al 23/01/2024 con Planimetria agli atti dell'UTC di S.G. Gemini



**CONFORMITÀ CATASTALE: DIFFORME** (vedasi Allegato 5.2)

Le incongruenze tra lo stato di fatto e la documentazione catastale consistono nel:

1. Frazionamento dell'unità immobiliare in due sub-unità (A e B);
2. Realizzazione di locali wc e deposito nella sub-unità B in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest del capannone;
3. Realizzazione di n. 2 soppalchi (uno per ciascuna delle due sub-unità A e B) raggiungibili per mezzo di una scala metallica e sovrastanti i locali deposito e wc.
4. Realizzazione, presumibilmente tra l'agosto 2019 e il maggio 2020, di locali deposito esterni in lamiera poggianti su base in cls sul lato nord dell'area esterna di pertinenza al fabbricato.

Dette trasformazioni necessitano della preventiva regolarizzazione urbanistica (mediante la definizione della richiesta di PdC ex art 36 DPR 380/2001, come si dirà nel proseguo) e, sotto il profilo catastale, possono essere facilmente regolarizzate mediante presentazione di pratiche:

- PREGEO per l'aggiornamento del foglio di mappa e l'inserimento dei locali deposito esterni;
- DOCFA di aggiornamento planimetrico avente come causale:
  - Ampliamento (per i locali deposito esterni),
  - Frazionamento con diversa distribuzione degli spazi interni (per le modifiche apportate al capannone principale),
  - Ristrutturazione (per la realizzazione dei soppalchi).

**Il costo stimato per la regolarizzazione catastale (comprese le attività di sopralluogo e rilievo metrico e topografico prepropedeutiche alla presentazione delle suddette pratiche), da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta, è di complessivi €2.838,00 di cui € 1.210,00 (compreso € 210,00 per tributi catastali) per le pratica DOCFA ed € 1.628,00 per la pratica PREGEO (compreso € 58,00 per acquisizione estratto di mappa ed € 70,00 per tributi catastali).**

**REGOLARITÀ EDILIZIA: DIFFORME** (vedasi Allegato 5.2 e Allegati da n. 4.1 a n. 4.7)

Con PEC del 19/01/2024 e successive PEC di sollecito del 16/02/2024, è stata richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di S.G. Gemini la documentazione atta ad accertare la conformità urbanistica dello stato di fatto con i titoli autorizzativi.

Successivamente l'UTC di S.G. Gemini ha telefonicamente comunicato allo scrivente la possibilità di acquisire copia della documentazione ritenuta utile, direttamente presso gli Uffici Comunali.

Pertanto in data 21/03/2024 lo scrivente ha acquisito copia della documentazione contenuta nella Pratica di Concessione Edilizia n. 985 del 15/04/2003, relativa alla richiesta presentata in data 25/07/2002 dai Sig.ri [redacted] nato [redacted] tendente ad ottenere la Concessione alla Costruzione di un Edificio per attività artigianale ubicato in C.da Melaco.

In particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti in copia:

- 1) Concessione Edilizia n. 985 del 15/04/2003 – Pratica Edilizia n. 7583/2002

- 2) Elaborati grafici del Progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16/01/2003 Verb. n. 26
- 3) Parere Igienico Sanitario Prot. N. 358 del 09/04/2003
- 4) Autorizzazione a Costruire n. 46648 a norma dell'art. 17 e 18 della L. 64/74 e attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento con Prot. 1558 del 21/03/2003

**Non risultano** presentate pratiche edilizie (CIL, CILA, SCIA, ecc.) né emessa alcuna ordinanza di demolizione, acquisizione o espropriazione.

Considerata la sussistenza di incongruenze/difformità tra lo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo del 23/01/2024 e gli elaborati grafici di Progetto, consistenti in:

1. Frazionamento dell'unità immobiliare in due sub-unità (A e B), mediante realizzazione di un divisorio in laterizi forati;
2. Realizzazione, nella sub-unità A ed in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato, dei locali deposito e wc originariamente previsti nell'angolo nord-est capannone.
3. Spostamento e ampliamento dell'apertura prevista sul fronte sud della sub-unità A.
4. Realizzazione, sul fronte ovest della sub-unità B, di una nuova apertura.
5. Realizzazione di locali wc e deposito nella sub-unità B in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del capannone;
6. Realizzazione di n. 2 soppalchi (uno per ciascuna delle due sub-unità A e B) raggiungibili per mezzo di una scala metallica e sovrastanti i locali deposito e wc di cui ai precedenti punti 2 e 5.
7. Realizzazione, presumibilmente tra l'agosto 2019 e il maggio 2020, di depositi esterni in lamiera poggianti su base in cls sul lato nord dell'area esterna di pertinenza al fabbricato.

con PEC del 20/05/2024 e successive PEC di sollecito del 03/07/2024 (acquisita in pari data dal Comune con Prot. n. 11204) e del 30/08/2024, lo scrivente ha richiesto all'UTC di S.G. Gemini:

- a) Di conoscere se, oltre alla richiesta di C.E. n. 985/2003, siano stati presentati e/o rilasciati altri titoli autorizzativi per la realizzazione delle modifiche riscontrate in occasione del sopralluogo
- b) In alternativa, laddove le suddette modifiche siano state realizzate in assenza di richieste e/o rilascio di titoli autorizzativi, di conoscere i costi relativi a sanzioni, oneri concessori, ecc. (comprensivi di eventuali diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.) per procedere alla eventuale regolarizzazione *ex-post* delle difformità urbanistiche riscontrate in fase di sopralluogo.
- c) Laddove le suddette modifiche non siano in alcun modo sanabili/regolarizzabili, di fornire copia dell'eventuale provvedimento emesso dal Comune e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione delle predette modifiche.

Con Nota Prot. 14475 del 04/09/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di S.G. Gemini ha comunicato che:

- a) *Oltre alla richiesta di C.E. n. 985/2003, non sono stati rilasciati altri titoli autorizzativi per la realizzazione delle modifiche riscontrate;*
- b) *Il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia con applicazione delle tariffe seguenti:*
  - 1) O.U. €/mc 6,54

2) C.C. €/mq 259,98

Sono dovuti, altresì € 51,65 per diritti di segreteria e n. 2 marche da bollo da € 16,00 cad.

c) Le difformità in questione sono sanabili, pertanto, il Comune non ha emesso Nessun provvedimento.

Pertanto, per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate in occasione del sopralluogo occorre presentare una Richiesta di Permesso di Costruire ex art. 36 del DPR 380/2001 pagando al Comune di S.G. Gemini le somme:

O.U.	=	6,54 €/mc	*	274,013 mc	=	€	1.792,04
C.C.	=	259,98 €/mq	*	108,032 mq	=	€	28.086,16
Diritti di Segreteria	=					€	51,65
n. 2 marche da bollo	=	16,00 €/cad	*	2		€	32,00
<b>TOTALE SOMME DOVUTE</b>							<b>€ 29.961,85</b>

A queste vanno aggiunte le spese tecniche di ulteriori € 2.000,00 da corrispondere a titolo di onorario al professionista abilitato che sarà necessario incaricare per la presentazione della pratica di PdC ex art 36 Dpr 380/2001 presso l'UTC di San Giovanni Gemini.

Precisando che le somme sopradeterminate non sono comprensive di eventuali interessi legali maturati e che possono subire variazioni alla verifica finale, **per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate in fase di sopralluogo, si stima un costo, da detrarre nella determinazione del prezzo a base d'asta, di complessivi € 31.961,85 di cui € 2.000,00 per le spese tecniche spettanti al professionista incaricato alla predisposizione della documentazione tecnica per il PdC ex art. 36 DPR 380/2001.**

**DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ: ASSENTE**

L'Ufficio Tecnico Comunale di San Giovanni Gemini ha dichiarato che, per l'unità immobiliare di cui trattasi non esiste nessun Certificato di Abitabilità/Agibilità.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITÀ IMPIANTI: APE NON OBBLIGATORIO**

Ai fini della Certificazione Energetica e dell'obbligo di redazione dell'APE si rappresenta che, nel caso (come quello in esame) di edifici industriali e artigianali è necessario fare riferimento all'Allegato A del DM 26.06.2015 che individua i casi di esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE.

Pertanto, considerato che la parte produttiva del capannone artigianale oggetto della presente procedura esecutiva non è climatizzata per motivi legati ai processi di lavorazione, **l'immobile de quo ricade pienamente nella tipologia di edifici di cui al punto b) dell'Allegato A del DM 26/06/2015 per i quali non sussiste obbligo di redazione dell'APE.**

Gli impianti elettrico e idrico sono in buono stato e sostanzialmente conformi alla normativa tecnica vigente. Non sono state reperite le certificazioni di conformità.

Non è presente impianto termico dedicato ai processi di lavorazione.

## **QUESITO N. 11: INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

### SPESE DI GESTIONE

Per l'unità immobiliare in oggetto non si evince alcuna spesa gestionale e/o condominiale, se non le spese derivanti da manutenzione ordinaria.

### EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, nonché sulla scorta della certificazione notarile agli atti, non risultano altri procedimenti in corso

## **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE**

### CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si utilizza il metodo della **stima sintetico-comparativa** che consiste nell'individuare il valore di mercato del bene tramite l'utilizzo dei seguenti parametri:

- La Superficie Commerciale omogeneizzata, calcolata utilizzando i dati metrici misurati in fase di sopralluogo ed applicando i coefficienti di ponderazione di cui al DPR 138/1998.
- il Prezzo medio unitario (Pm) per metro quadrato di superficie commerciale omogeneizzata rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili e determinato facendo riferimento sia ad indagini di mercato effettuate presso agenzie e mediatori immobiliari operanti nel Comune di riferimento, sia utilizzando i dati desumibili dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Si specifica che i dati OMI sono gestiti dall'Agenzia del Territorio (D.Lgs 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, art. 64) e provengono da una rilevazione indipendente delle quotazioni dei valori di vendita e di locazione immobiliare desumibile da atti di compravendita e di locazione regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate e riferiti alla tipologia edilizia che nella zona oggetto di indagine risulta essere prevalente.

- Il Coefficiente Correttivo di Differenziazione, che tiene conto della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione e di tutte le effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare.

Al valore di mercato così determinato si applicano ulteriori adeguamenti e correzioni che tengono conto delle "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi" e delle "spese per, eventuali, oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale".

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENIZZATA

La superficie commerciale per la tipologia dei Capannoni (come quello in questione) è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (ufficio-locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

Per l'omogenizzazione della superficie commerciale, le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale.

Dai dati metrici rilevati in fase di sopralluogo si desume il seguente abaco in cui sono riportate le superfici lorde dell'unità immobiliare (composta da vani principali e accessori diretti), nonché i rispettivi coefficienti di ponderazione utilizzati per il calcolo della superficie omogeneizzata.

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Ponderazione	Superficie Commerciale Omogenizzata (mq)
Superficie Coperta Principale	382,56	100%	382,56
Superficie Coperta Accessori diretti (Soppalchi)	37,16	100%	37,16
Superficie Coperta accessori indiretti (Depositati)	91,06	50%	45,53
Area Scoperta	3000,00	10%	300,00
<b>TOT. Superficie Commerciale Omogenizzata</b>			<b>765,25</b>

Tabella 2 – Calcolo della Superficie Commerciale Omogenizzata

N.B.: Si precisa che ai fini della stima, si sono prese in considerazione le superfici corrispondenti allo stato attuale

#### DETERMINAZIONE PREZZO MEDIO UNITARIO (PM)

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune, ed in particolare della zona in cui ricade l'immobile de quo, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 125 ad un massimo di € 450,00 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Capannoni Tipici	Normale	125	450

Tabella 3 – Determinazione del Prezzo Unitario Medio

Per la determinazione dei suddetti valori minimi e massimi si è fatto riferimento alle quotazioni di mercato dell'OMI e del Borsino Immobiliare (*Allegato n. 7.1*), ritenendo congruo adottare un parametro unitario pari a € 290,00 per metro quadrato di superficie commerciale omogenizzata.

#### DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE

Il dato di mercato rilevato dalle indagini eseguite non si riferisce allo specifico immobile oggetto di stima ma ad immobili con tipologia edilizia e caratteristiche analoghe a quelli prevalentemente presenti nella zona omogenea considerata.

Pertanto, al fine di tenere conto delle effettive peculiarità che contraddistinguono il bene de quo, si applicano dei coefficienti di differenziazione (merito/demerito) che consentono di correggere il valore di stima ricercato, in base alla effettiva destinazione d'uso, alla vetustà, allo stato di conservazione, alla dotazione impiantistica, alla luminosità, all'esposizione e a tutte quelle qualità intrinseche ed estrinseche che concorrono a caratterizzare l'immobile da stimare.

A tal fine, nel caso specifico, si considera un Capannone Tipico, con altezza standard dei soffitti (compresa tra 6-8 metri), in normale stato di conservazione con una vetustà di circa 20 anni, provvisto di impianti elettrico, idrico e fognario ma privo di impianto termico, mediamente luminoso.

**CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO**

Caratteristica		Valore
Piano	T	1,00
Altezza Standard	6-8 m	1,00
Destinazione d'uso	Conforme	1,00
Vetustà [anni]	20	1,00
Stato di conservazione	Normale	1,00
Stato locativo	Comodato Uso Gratuito	0,70
Luminosità	Normale	1,00
Impianto di riscaldamento	Assente	0,95
Conformità Impianti	Si	1,00
<b>Coefficiente Correttivo</b>		<b>0,67</b>

Tabella 4 - Calcolo del Coefficiente Correttivo

**DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE LORDO**

Identificazione	Superficie Commerciale Omogenizzata (mq)	Coeff. Correttivo	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Totale (€)
<i>Capannone Artigianale (laboratorio) in San Giovanni Gemini, C.da Melaco, piano T, in Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 3, particella 466, cat. C/3</i>	765,25	0,67	290,00	148.688,08	100	€ 148.688,08
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 148.688,08</b>

Tabella 5 - Determinazione del Valore di Stima

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Il valore di stima, determinato secondo i suddetti criteri, va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato".

A questi vanno aggiunti gli oneri di regolarizzazione urbanistica pari a € 31.961,85 e catastale € 2.838,00 che, quindi, complessivamente ammontano ad € 34.799,85.

Tutto ciò premesso, il valore stimato del bene di cui al Lotto 1 del compendio immobiliare pignorato è risultato essere:

<b>Valore lordo di stima del bene:</b>		<b>€ 148.688,08</b>
A dedurre:		
- Deprezzamento del 10,00 %:	€ 148.688,08 x 10% =	€ 14.868,81
	<u>Regolarizzazione Catastale</u>	
- Oneri per pratiche DOCFA:	€	210,00
- Competenze Tecniche per presentazione Pratiche DOCFA	€	1.000,00
- Oneri per pratica PREGEO	€	128,00
- Competenze Tecniche per presentazione Pratiche PREGEO	€	1.500,00
	<u>Regolarizzazione Urbanistica</u>	
- Oneri di Urbanizzazione	€	1.792,04
Costo di Costruzione	€	28.086,16
Diritti di Segreteria	€	51,65
Marche da Bollo	€	32,00
- Competenze Tecniche per regolarizzazione urbanistica (PdC ex art 36 DPR 380/2001)	€	2.000,00
	<u>Sommano le detrazioni:</u>	<u>€ 49.668,66</u>
	<b>Valore finale di stima:</b>	<b>€ 99.019,42</b>
	<b>pari, in cifra tonda, a:</b>	<b>€ 99.000,00</b>

***In definitiva, il Lotto 1 della presente procedura esecutiva, cioè il Capannone Artigianale (laboratorio) ubicato in San Giovanni Gemini, nella C.da Melaco, piano T, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 3, particella 466, in testa, per la quota di 1000/1000, al debitore esecutato [REDACTED] ad oggi risulta avere un valore di mercato, espresso in cifra tonda, pari ad € 99.000,00 (Euro Novantanovemila/00)***

#### **QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'immobile in oggetto.

## LOTTO N. 2

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

### IDENTIFICAZIONE LOTTO

Il **LOTTO 2** è costituito dal seguente bene:

**Intera proprietà dell'abitazione di tipo civile in Cammarata, Via Campania n. 37, piano 3°, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 64, particella 936, sub 5, cat. A/2, in testa al debitore esecutato **[REDACTED]** Fig. LCPVCN55D25B196E per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**

**Confini:** Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare confina ad Est con Via Campania, ad Ovest con strada private, a Nord e a Sud con altre ditte.

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile oggetto del presente lotto è un appartamento ubicato al terzo piano di un fabbricato, sito nel Comune di Cammarata (Ag) in Via Campania n. 37 e realizzato in assenza di regolare titolo edilizio, per il quale è stata presentata, dal sig. **[REDACTED]** unitamente ad altri richiedenti, Istanza di Condonò Edilizio, ai sensi della L.47/85, identificata con Prot. n. 8553 del 30/06/1986.

Urbanisticamente l'edificio ricade in zona B del vigente PRG di Cammarata, sottozona B1 "Area urbana consolidata" in cui, ai sensi dell'art. 17 delle NTA, al fine di garantire la necessaria continuità normative, l'attuale Strumento Urbanistico ripropone le norme di cui al previgente Piano di Fabbricazione di Cammarata. (Allegato 3.2 Estratto delle tavole di PRG acquisite dal sito istituzionale del Comune di Cammarata e NTA del PRG del Comune di Cammarata)

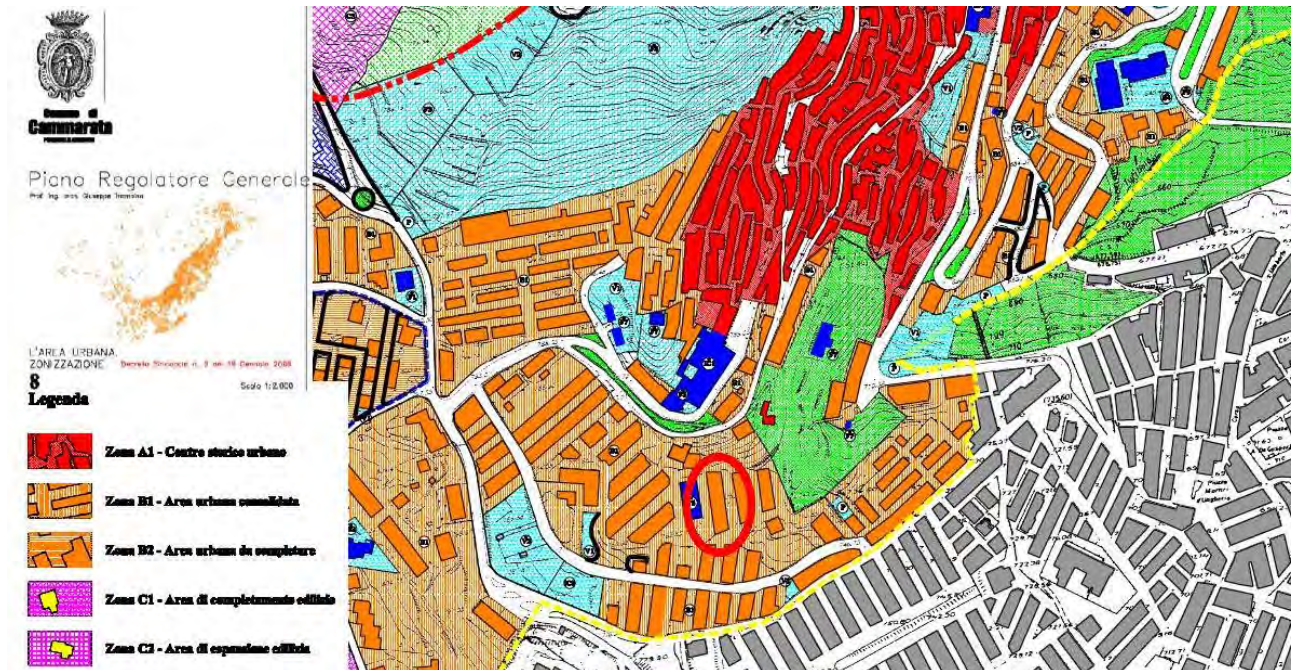


Figura 13 - Estratto della cartografia PRG acquisita dal portale del Comune di Cammarata

L'area in esame e quelle immediatamente limitrofe sono dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono delle zone centrali del Comune di Cammarata a cui sono agevolmente collegate e risultano prevalentemente di tipo residenziale con presenza diffusa di attività commerciali e servizi

Il fabbricato, costruito nel 1975 in assenza di regolare titolo edilizio, è realizzato con struttura intelaiata in c.a costituita da travi e pilastri, muri perimetrali costituiti da blocchi squadrate di laterizi forati dello spessore di cm 30, muri di tramezzo in laterizi dello spessore di cm. 10, solai in c.a. del tipo misto con soletta collaborante, copertura in c.a a falde inclinate. Non è presente l'impianto ascensore.

Esternamente l'edificio appare in buono stato conservativo e risulta caratterizzato da prospetto tipo "Li Vigni" per esterni e serramenti in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in materiale plastico.

L'unità abitativa da stimare è posizionata al terzo piano, a destra salendo le scale condominiali cui si accede dal portone d'ingresso ubicato al civico n. 37 di Via Campania.

L'appartamento ha forma in pianta regolare, una altezza interna di mt 2,90, è dotato di aperture esterne sui prospetti Ovest ed Est e, come deducibile dalla consultazione della rappresentazione grafica (non in scala) che si riporta a seguire, è composto da ingresso, soggiorno, cucina in muratura, locale ripostiglio, una camera, una camera matrimoniale con cabina armadio, n. 1 servizio igienico (dotato lavabo, wc, bidet e cabina doccia) una lavanderia (dotata anche di wc e bidet) e un corridoio.

Sono inoltre presenti un ampio balcone sul fronte Est e n. 2 balconi sul fronte Ovest.

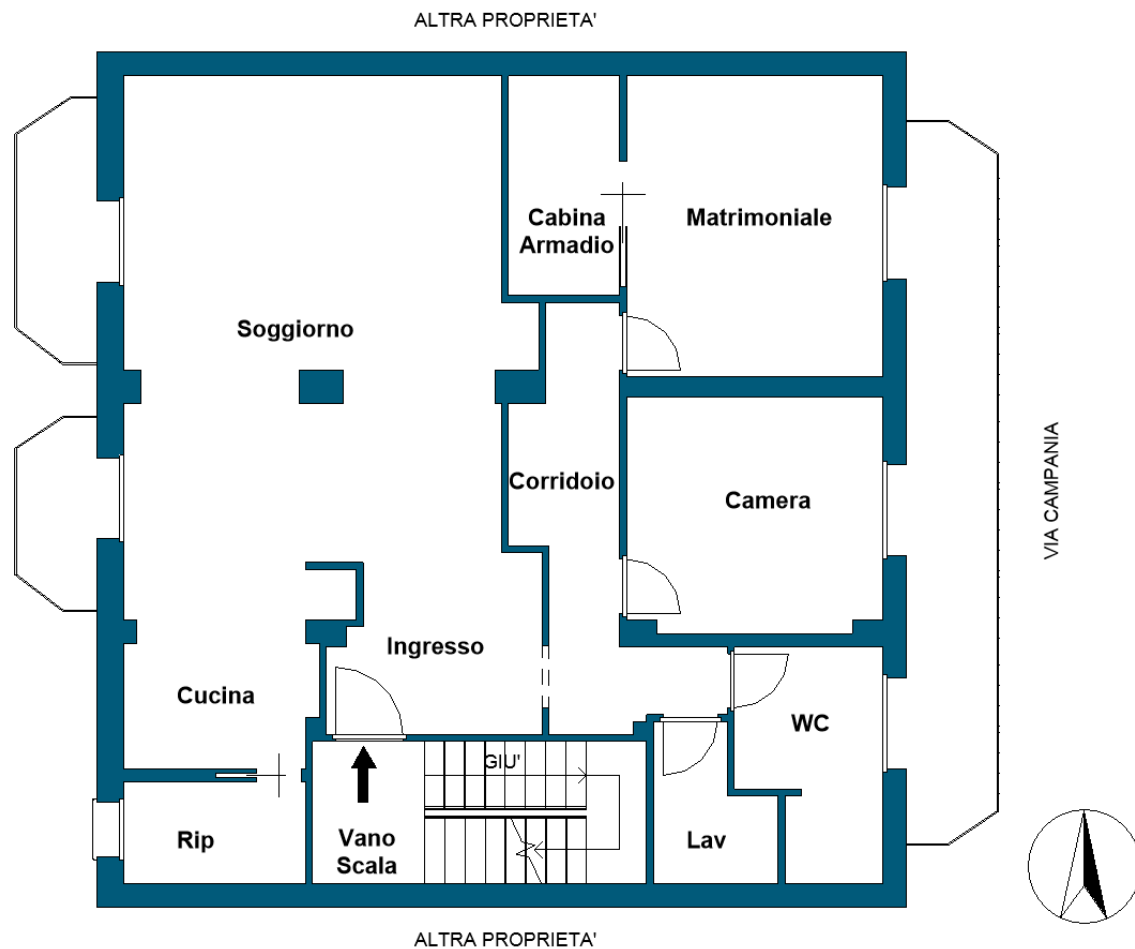


Figura 14 - Planimetria Stato di Fatto da rilievo

Internamente l'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo ed è caratterizzato da rifiniture di buona qualità (non di pregio) consistenti in pavimentazione realizzata con piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con pittura idrolavabile del tipo "Ducotone" ad eccezione del bagno, della lavanderia e della cucina in muratura, dove le pareti sono piastrellate fino a mezz'altezza, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in materiale plastico non isolato termicamente.

La dotazione impiantistica è realizzata sottotraccia e consiste negli impianti idrico, fognario ed elettrico.

L'impianto termico per il riscaldamento e l'ACS è del tipo a gas metano con caldaia (posizionata all'esterno, su uno dei 2 balconi del lato Ovest) e diffusori costituiti da elementi radianti (termosifoni).

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dei predetti impianti che, tuttavia, da un esame visivo sembrano essere conformi alla previgente normativa di settore (L.46/90).

Riguardo all'impianto termico si specifica che, in occasione del sopralluogo del 23/01/2024, è stato dichiarato che lo stesso non è dotato di "Libretto d'Impianto" e non è registrato presso il Catasto Impianti Termici Sicilia (vedasi *Allegato 1.1* "Verbale di Primo Accesso").

Per Maggiore dettaglio e chiarezza si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici (*Allegato n. 5.3 e 5.4*) ed alla documentazione fotografica (*Allegato n. 6.3 e 6.4*), allegati alla presente relazione di stima.

Sulla scorta delle misurazioni e degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato di fatto personalmente accertato dal CTU e le rappresentazioni grafiche di cui alla documentazione tecnica acquisita presso il Catasto ed il Comune di Cammarata.

In particolare, le suddette incongruenze Urbanistiche e Catastali consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella chiusura di una finestra posizionata sul lato ovest.

Tali difformità (meglio evidenziate nelle planimetrie di confronto allegate alla presente relazione) possono essere oggetto di regolarizzazione con le modalità di cui si dirà diffusamente più avanti nell'ambito del paragrafo relative al Quesito 10 dedicato alla regolarità dell'immobile.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda coperta (vani principali e accessori diretti) di circa 135,40 mq cui corrisponde una superficie utile residenziale di circa 116,40 mq ed una superficie scoperta (balconi) di 21,45 mq.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Non è stato effettuato accesso forzoso.

### **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO** (*Allegato n. 2*)

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) è esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene stesso che risulta regolarmente accatastato ed identificato al Catasto Fabbricati **NCEU di Cammarata al Foglio 64 Mappale 936, sub. 5, Categoria A/2, Classe 3**, consistenza di 6,5 vani, superficie catastale 142 m<sup>2</sup>, Rendita: € 386,05 - indirizzo catastale: Via Campania n. 37, piano 3.

Per tale immobile è stata acquisita, dai competenti Uffici del Catasto:

- Visura Storica per immobile n. T235777 del 22.11.202, aggiornata al 09.11.2015
- Planimetria catastale n. T212715 del 27.11.2023, presentata in data 17.03.1987

## DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)	Piano
64	936	5		A/2	3	6,5 vani	Tot.: 142 m <sup>2</sup> Tot. Escl. Aree scoperte: 136 m <sup>2</sup>	386,05	3

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI DERIVANTI DA
Dal 26/03/2007 ad oggi	LA GRECA Vincenzo nato a Cammarata il 27/04/1955	Atto del 26/03/2007 Pubblico ufficiale MARSALA ROSARIO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 49658 - DIVISIONE Trascrizione n. 6002.3/2007 Reparto PI di AGRIGENTO - Pratica n. AG0207558 in atti dal 30/04/2007
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/03/2007	<ul style="list-style-type: none"><li>LA GRECA Liborio nato a Cammarata il 12/03/1951</li><li>LA GRECA Lucio nato a Cammarata il 09/07/1959</li><li>LA GRECA Luigi nato a Cammarata il 05/08/1957</li><li>LA GRECA Vincenzo nato a Cammarata il 27/04/1955</li></ul>	Impianto meccanografico del 30/06/1987

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

### QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale, per come dichiarato nel "Verbale di Primo Accesso" del 23.01.2024, il bene risulta abitato, dal 2007, dai coniugi [REDACTED] (rispettivamente genero e figlia dell'esecutato sig. L. [REDACTED]) in virtù di Comodato d'Uso Gratuito, che però non è mai stato prodotto al Custode Giudiziario.

### QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO 3 - Piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo civile in Cammarata, Via Campania n. 37, piano 3°, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 64, particella 936, sub 5, cat. A/2, in testa al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**

Oggetto del presente lotto è una unità abitativa residenziale al terzo piano di un edificio condominiale pluripiano ubicato a Cammarata in Via Campania n. 37, ove è localizzato l'ingresso condominiale.

L'intero edificio è stato realizzato in assenza di regolare titolo edilizio, pertanto per l'appartamento de quo, è stata presentata dal Sig. [REDACTED] richiesta di Condono Edilizio ex L. 47/85 prot. n° 8553 del 30/09/1986 (rif. int. n° 320) che, ad oggi risulta ancora in corso di istruttoria.

L'abitazione ha forma in pianta regolare, è dotata di aperture esterne sui prospetti Ovest ed Est ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina in muratura, locale ripostiglio, una camera, una camera

matrimoniale con cabina armadio, n. 1 servizio igienico (dotato lavabo, wc, bidet e cabina doccia) una lavanderia (dotata anche di wc e bidet) e un corridoio.

Sono inoltre presenti un ampio balcone sul fronte Est e n. 2 balconi sul fronte Ovest.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di mt 2,90, una superficie lorda coperta (vani principali e accessori diretti) di circa 135,40 mq cui corrisponde una superficie utile di circa 116,40 mq ed una superficie scoperta (balconi) di 21,45 mq.

Internamente l'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo ed è caratterizzato da rifiniture di buona qualità (non di pregio) consistenti in pavimentazione realizzata con piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con pittura idrolavabile del tipo "Ducotone" ad eccezione del bagno, della lavanderia e della cucina in muratura, dove le pareti sono piastrellate fino a mezz'altezza, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in materiale plastic non isolato termicamente.

La dotazione impiantistica è realizzata sottotraccia e consiste negli impianti idrico, fognario ed elettrico.

L'impianto termico per il riscaldamento e l'ACS è del tipo a gas metano con caldaia (posizionata all'esterno, su uno dei 2 balconi del lato Ovest) e diffusori costituiti da elementi radianti (termosifoni).

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dei predetti impianti che, tuttavia, da un esame visivo sembrano essere conformi alla previgente normativa di settore (L.46/90).

#### **QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

*Attuali proprietari:* [redacted] nato a Cammarata il [redacted] codice fiscale [redacted] per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto notarile pubblico di Divisione del 26/03/2007 ai rogiti del Notaio Marsala Rosario di Agrigento Rep. n. 49658, atto trascritto 30/03/2007 ai nn. 8696/6002.

#### **QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI**

##### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile, alla data del 08/09/2016, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 8022/2191 del 18/03/2006** - per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 17/03/2006 ai rogiti del Notaio Rosario Marsala, repertorio 48789/20363, per un montante ipotecario di€ 900.000,00 a fronte di un capitale di€ 600.000,00 a favore del BANCO DI SICILIA - S.P.A. Sede PALERMO (PA) Cod. Fisc. 05102070827 e contro [redacted]

[REDACTED] S.  
Tutti nella qualità di terzi datori di ipoteca. Nella qualità di soggetto debitore non datore è intervenuta la società [REDACTED] S.R.L. Sede Cammarata (AG) Codice fiscale [REDACTED]

**ISCRIZIONE NN. 32201/4215 del 23/12/2009** - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento in data 30/11/2009 Rep. n. 1417/2009 per un montante di € 45.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 26.640,36 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e contro [REDACTED]

**ISCRIZIONE NN. 3759/528 del 17/02/2010** - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Agrigento in data 14/12/2009 Rep. n. 1443/2009 per un ammontare di € 440.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 290.939,26 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e contro la società [REDACTED] corrente in Parma cod. fisc. 0366941072; [REDACTED]

**TRASCRIZIONE nn° 12449/9843 del 28/07/2015** - Atto di Pignoramento immobiliare del 22/06/2015 Rep. 1881 a favore della società UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede a Verona (VR) Cod. Fisc. 02659940239 e contro di [REDACTED]

**TRASCRIZIONE NN. 11586/9836 del 25/07/2016** - Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Agrigento in data 21/06/2016 Rep. n 1697/2016 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa cod. fisc. 00884060526 e contro [REDACTED] Srl, corrente in Parma cod. fisc. [REDACTED]

Dalle Ispezioni effettuate dallo scrivente CTU, alla data del 21/10/2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONE NN. 16662/14266 del 22/09/2021** - Verbale Di Pignoramento Immobili Rep. n. 1291 del 30/06/2021

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **Nessuna**
- Convenz. Matrimon.li e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

- Altre limitazioni d'uso anche di natura condominiale: in sede di sopralluogo è stata dichiarata l'esistenza di un Comodato d'Uso Gratuito che però non è mai fornito al Custode Giudiziario  
Dalle ricerche effettuate, sulla scorta delle informazioni verbali assunte in occasione del sopralluogo, l'immobile è privo di Amm.re Condominiale pro-tempore.  
Inoltre, sembrerebbe che non siano in atto controversie di tipo condominiale nei confronti dell'immobile in oggetto. Pertanto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Difformità Catastali: **Presenti**  
Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito N.10.  
Per la regolarizzazione è stata stimata una spesa complessiva pari a € 570,00 che verrà detratta dal valore stimato del lotto.
- Difformità Urbanistico-Edilizie: **Presenti**  
Tali difformità sono descritte in risposta al quesito N. 10.  
Per la regolarizzazione è stata stimata una spesa complessiva pari a € 9.595,54 (di cui € 4.463,54 per completamento della sanatoria, € 2.550,00 per regolarizzazione delle difformità interne ed € 2.582,00 per la regolarizzazione della modifica del prospetto) che verrà detratta dal valore stimato del lotto.

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

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici, ad eccezione di un Comodato d'Uso Gratuito dichiarato in sede di sopralluogo ma mai consegnato al custode giudiziario

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

Il bene pignorato non ricade 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**

L'appartamento oggetto della presente esecuzione fa parte di un fabbricato costruito, in assenza di regolare titolo edilizio, dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] su un appezzamento di terreno che è derivato dalla fusione e soppressione delle particelle Catastali censite al Foglio 64 particelle 935 e 936.

Per l'unità residenziale de quo è stata presentata, dal sig. La Greca Vincenzo unitamente ad altri richiedenti, Istanza di Condono Edilizio, ai sensi della L.47/85, identificata con Prot. n. 8553 del 30/06/1986 (rif. int. n. 320), ad oggi ancora in corso di istruttoria. In occasione del sopralluogo, lo

scrivente ha riscontrato delle discordanze tra l'effettivo stato dei luoghi le rappresentazioni grafiche di cui alla documentazione tecnica acquisita dal Catasto e dal Comune di Cammarata, consistenti nella **diversa distribuzione degli spazi interni** e nella **chiusura di una finestra** posizionata sul lato ovest.

A seguire si riportano le rappresentazioni grafiche (non in scala) delle predette difformità riscontrate nell'appartamento al terzo piano. In ogni caso, per maggiori dettagli, si rimanda alla consultazione dell'Allegato 5.4.

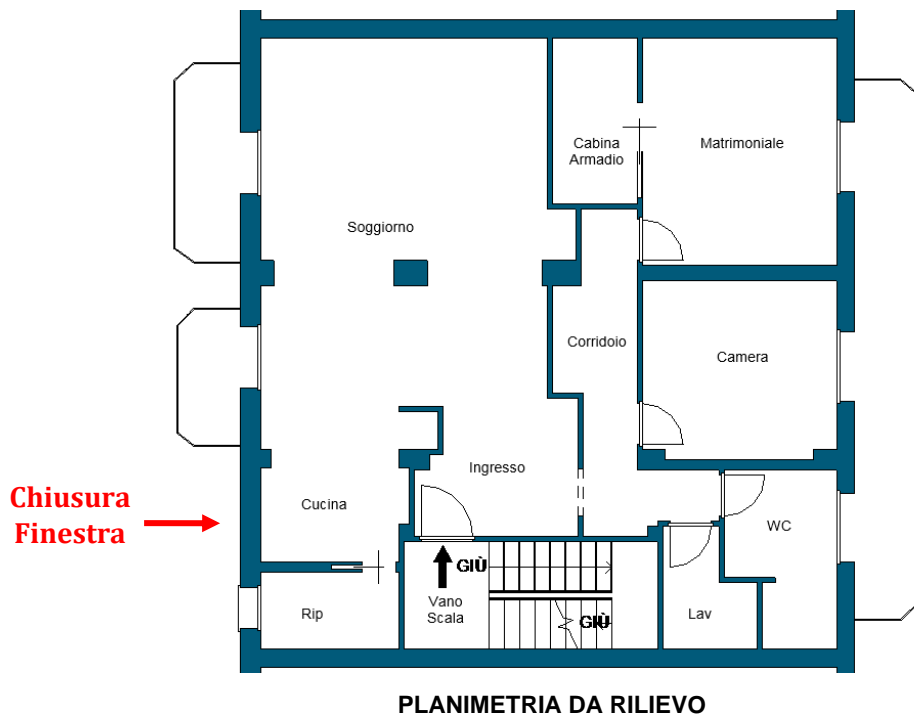
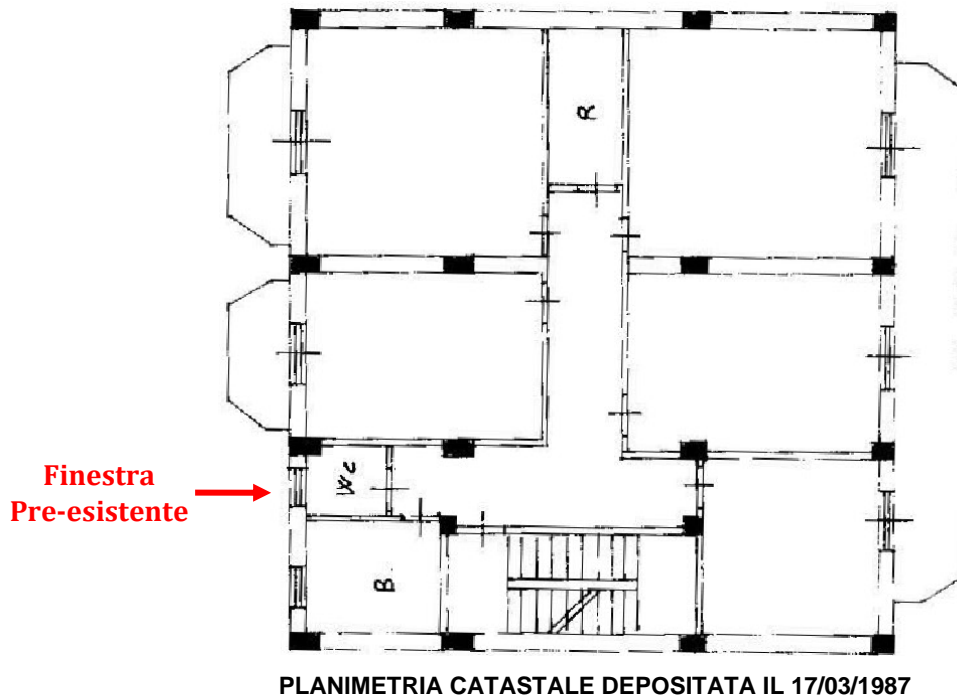
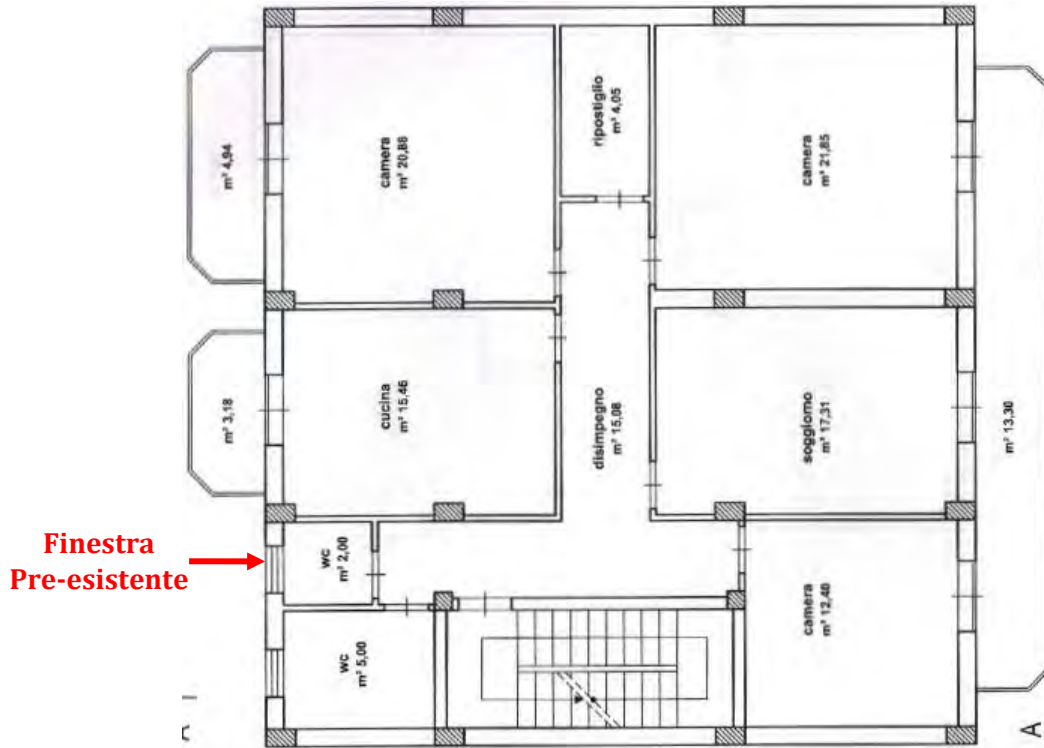
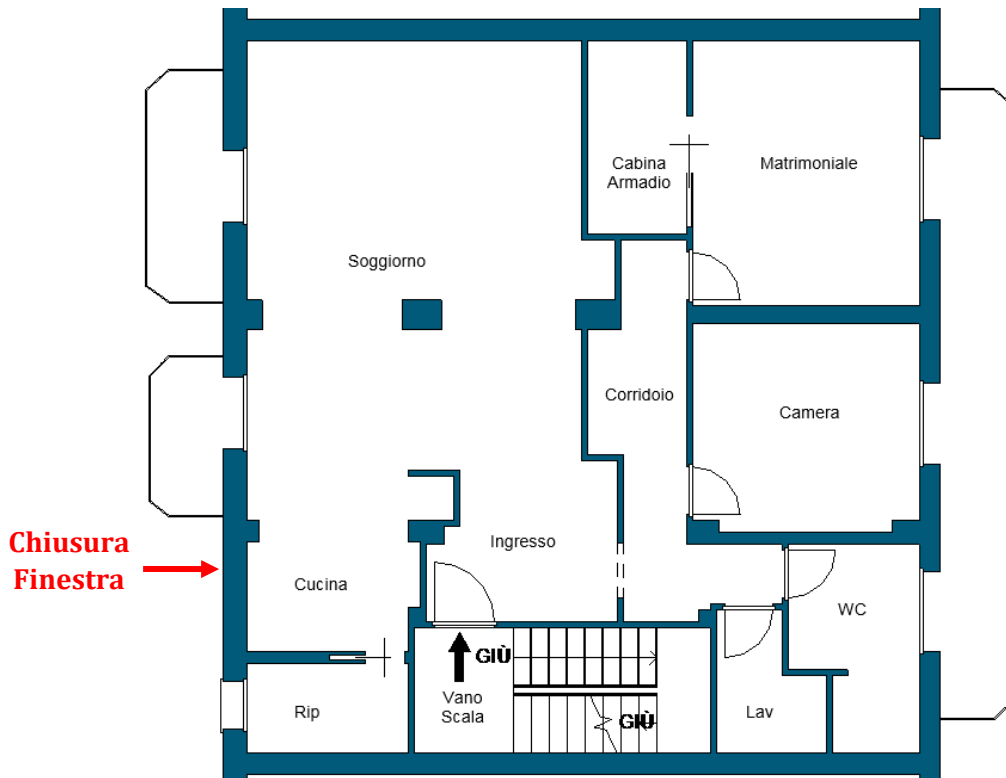


Figura 15 - Confronto con Planimetria Catastale



PLANIMETRIA AGLI ATTI DELLA PRATICA DI C.E. IN SANATORIA PROT. N. 8553 DEL 30/09/1986 - rif. int. n. 320



PLANIMETRIA DA RILIEVO

Figura 16 - Confronto con Planimetria agli atti dell'UTC di Cammarata

**CONFORMITÀ CATASTALE: DIFFORME** (vedasi Allegato n. 2 e Allegato n. 5.4)

Le difformità catastali sopra evidenziate necessitano di preventiva regolarizzazione urbanistica nonché di aggiornamento degli elaborati grafici di cui alla pratica di Sanatoria ex L. 47/85 prot. n., 8553 del 30/09/1986 e possono essere facilmente corrette mediante la presentazione in Catasto di una pratica DOCFA per l'aggiornamento planimetrico.

**Il costo stimato per la regolarizzazione catastale, mediante presentazione di pratica DOCFA, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta, è di complessivi € 570,00 di cui € 70 per tributi catastali ed € 500,00 per spese tecniche (in esse comprese le attività di sopralluogo e rilievo metrico prepropedeutiche alla presentazione della pratica)**

**REGOLARITÀ EDILIZIA: DIFFORME** (vedasi Allegato n. 5.4 e Allegati da n. 4.8 a n. 4.19)

Con PEC del 19/01/2024 e successive PEC di Sollecito del 16/02/2024, è stata richiesta all'Ufficio Tecnico di Cammarata documentazione finalizzata all'accertamento della conformità urbanistica tra lo stato di fatto ed i titoli autorizzativi rilasciati.

Con Nota Prot. n. 5739 del 06/03/2024 allegata alla PEC ricevuta il 07/03/2024, il Dirigente dell'Area Urbanistica e LL.PP. del Comune di Cammarata ha comunicato che *"per il fabbricato in oggetto indicato, è stata presentata dal Sig. [REDACTED], unitamente ad altri richiedenti, richiesta di Condono Edilizio, ai sensi della Legge 47/85. La pratica a tutt'oggi pendente, in attesa di documentazione integrativa, è stata affidata all'Ing. [REDACTED], residente [...] e che il fabbricato ricade in Zona "B" del vigente P.R.G. adottato dallo stesso Comune"*

Pertanto, con PEC del 12/03/2024 si è richiesta, al Tecnico indicato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e LL.PP. del Comune di Cammarata, la documentazione facente parte della richiesta di condono edilizio citata dall'Ufficio Comunale ed una attestazione sullo stato della pratica, con dettaglio della documentazione presentata e di quella mancante, nonché sulle eventuali oblazioni che devono ancora essere corrisposte.

Con PEC del 19/04/2024 l'Ing. Renato La Greca ha trasmesso la documentazione richiesta ad eccezione della *"Attestazione sullo stato della richiesta di Condono Edilizio, con dettaglio della documentazione presentata e di quella mancante, nonché delle eventuali oblazioni che devono ancora essere corrisposte"*.

La suddetta documentazione mancante è stata richiesta dal CTU con PEC del 20/04/2024 ed è stata consegnata dal Tecnico Istruttore con PEC del 18/05/2024 e successiva PEC di "errata corrige" del 20/05/2024.

Dallo studio della suddetta documentazione acquisita emerge che per il completamento della pratica di sanatoria è necessario:

1. Versare sul C/C del Comune di Cammarata una somma complessiva di € 963,54 di cui € 219,38 a titolo di Oneri di urbanizzazione, € 744,16 a titolo di Oblazioni residua comprensiva di interessi legali maturati sino alla data del 18/05/2024
2. Incaricare un tecnico abilitato per la produzione della seguente documentazione tecnica mancante:
  - a. Certificato di Idoneità Sismica
  - b. Dichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie
  - c. Schema di Conformità Urbanistica

Le suddette spese tecniche si stimano in complessive € 3.500, di cui € 2.500 per redazione del certificato di idoneità sismica, € 500 per Dichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie, € 500 per Schema di Conformità Urbanistica.

Si segnala inoltre che, dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria e lo stato di fatto personalmente accertato dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 23/01/2024, sono emerse delle discordanze (consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella chiusura di una finestra).

Per tali incongruenze, con PEC del 20/05/2024 e successive PEC di Sollecito del 03/07/2024, del 30/08/2024, del 23/09/2024, 22/10/2024, del 20/11/2024, del 09/12/2024, e del 14/01/2025 il CTU ha chiesto, all'Ufficio Tecnico del Comune di Cammarata ed al Tecnico Istruttore della pratica di sanatoria in corso di definizione, ulteriori informazioni necessarie a determinare l'eventuale regolarità e/o sanabilità delle stesse, nonché indispensabili alla quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione.

In particolare lo scrivente CTU ha chiesto:

- a) Di conoscere se, oltre alla richiesta di sanatoria prot. n. 8553 del 30/09/1986 rif. int. n. 320, siano stati presentati e/o rilasciati altri titoli autorizzativi per la realizzazione delle modifiche riscontrate in occasione del sopralluogo
- b) In alternativa, laddove le suddette modifiche siano state realizzate in assenza di richieste e/o rilascio di titoli autorizzativi, di conoscere i costi relativi a sanzioni, oneri concessori, ecc. (comprensivi di eventuali diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.) che, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, sono necessari per procedere alla eventuale regolarizzazione delle modifiche apportate.
- c) Laddove le suddette modifiche non siano in alcun modo sanabili/regolarizzabili si prega di voler fornire copia dell'eventuale provvedimento emesso dal Comune e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione delle predette modifiche.

Con Nota Prot. 1125 del 15/01/2025 l'Ufficio Tecnico del Comune di Cammarata ha comunicato che:

1. *La diversa distribuzione interna rientra nella fattispecie dell'intervento sanabile, ai sensi dell'art. 6bis del T.U. dell'edilizia, approvato con D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;*
2. *La variazione del prospetto è assoggettata alla presentazione della SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e del Regolamento Comunale delle sanzioni amministrative pecuniarie, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°28 del 24/11/2021, consultabile nel Sito Istituzionale del Comune di Cammarata, all'interno dell'Area servizi Amministrativi "Statuto e Regolamenti" Settore Urbanistica;*
3. *Gli importi dei Diritti di Segreteria e Istruttoria, da corrispondere sono indicati nel tariffario approvato con Delibera di Giunta Comunale n°217 del 28/12/2017, consultabile nel Sito Istituzionale del Comune di Cammarata all'interno del Portale SUE.*

Pertanto alla data di elaborazione del presente documento, tenuto conto di quanto successivamente comunicato dal Comune di Cammarata con PEC del 07/02/2025 in riscontro alla ulteriore richiesta di chiarimenti formulate dal CTU con PEC del 20/01/2025, per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche accertate in occasione del sopralluogo del 23/01/2024 occorre:

1. Presentare una pratica edilizia di CILA "in sanatoria" per la diversa distribuzione degli spazi interni, provvedendo altresì al pagamento di € 15 a titolo di Diritti di Segreteria, € 35 a titolo di Diritti di Istruttoria ed, infine, della sanzione pecuniaria pari a € 1.000, così come previsto dall'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.,
2. Presentazione di una SCIA "in Sanatoria" per la variazione del prospetto, provvedendo altresì al pagamento di € 15 a titolo di Diritti di Segreteria, € 35 a titolo di Diritti di Istruttoria ed, infine, della sanzione pecuniaria pari a € 1.032, così come previsto dall'art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii
3. Inoltre si stima un costo di € 3.000 per le spese tecniche da corrispondere a titolo di onorario al tecnico abilitato che sarà necessario incaricare per la presentazione della pratica di CILA e della SCIA presso l'UTC di Cammarata

Precisando che le somme sopradeterminate non sono comprensive degli eventuali ulteriori interessi legali maturati e che possono subire variazioni alla verifica finale, **per la regolarizzazione dell'unità immobiliare (completamento sanatoria e regolarizzazione difformità edilizie riscontrate in fase di sopralluogo), si stima un costo, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta, di complessivi € 9.595,54 così come meglio dettagliato nella tabella seguente:**

#### COMPLETAMENTO SANATORIA EDILIZIA

a) Oneri di urbanizzazione	€	219,38	
b) Oblazione residua	€	310,41	
Interessi Legali su a) maturati sino al 18/05/2024	€	433,75	
c) Onorario Tecnico Incaricato	€	3.500,00	
<b>TOT COMPLETAMENTO SANATORIA</b>	<b>€</b>	<b>4.463,54</b>	<b>€ 4.463,54</b>

#### REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE

a) Presentazione CILA "in sanatoria" ex art. 6bis DPR 380/01			
1) Diritti Segreteria	€	15,00	
2) Diritti Istruttoria	€	35,00	
3) Sanzione pecuniaria ex art. 6bis comma 5	€	1.000,00	
4) Onorario Tecnico Incaricato	€	1.500,00	
<b>TOT a)</b>	<b>€</b>	<b>2.550,00</b>	<b>€ 2.550,00</b>
b) Presentazione SCIA "in sanatoria" ex art. 36 DPR 380/2001			
1) Diritti Segreteria	€	15,00	
2) Diritti Istruttoria	€	35,00	
3) Sanzione pecuniaria ex art. 37 comma 1	€	1.032,00	
4) Onorario Tecnico Incaricato	€	1.500,00	
<b>TOT b)</b>	<b>€</b>	<b>2.582,00</b>	<b>€ 2.582,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€</b>	<b>9.595,54</b>	<b>€ 9.595,54</b>

#### DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ: ASSENTE

L'Ufficio tecnico Comunale di Cammarata non ha fornito nessun Certificato di Abitabilità/Agibilità.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITÀ IMPIANTI: DEPOSITATO

Il certificato energetico dell'immobile/APE, è stato redatto dal sottoscritto e formalizzato con l'invio alla Regione e la conseguente attribuzione del codice identificativo 20250206-084009-31211 (*Allegato*)

n. 8). L'unità immobiliare rientra in Classe Energetica "F" con una prestazione energetica globale EPgl, nren di 92,38 kWh/mq anno.

Gli impianti elettrico e idrico sono in buono stato e sostanzialmente conformi alla normativa tecnica vigente. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

Il proprietario NON ha fornito copia del libretto dell'impianto termico nè documentazione attestante l'ultimo rapporto di "controllo e di efficienza energetico" (rilasciato dal manutentore).

#### **QUESITO N. 11: INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

##### SPESE DI GESTIONE

Per l'unità immobiliare in oggetto non si evince alcuna spesa gestionale e/o condominiale, se non le spese derivanti da manutenzione ordinaria.

##### EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente non risultano procedimenti in corso

#### **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE**

##### CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si utilizza il metodo della **stima sintetico-comparativa** che consiste nell'individuare il valore di mercato del bene tramite l'utilizzo dei seguenti parametri:

- La Superficie Commerciale omogeneizzata, calcolata utilizzando i dati metrici misurati in fase di sopralluogo ed applicando i coefficienti di ponderazione di cui al DPR 138/1998.
- il Prezzo medio unitario (Pm) per metro quadrato di superficie commerciale omogeneizzata rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili e determinato facendo riferimento sia ad indagini di mercato effettuate presso agenzie e mediatori immobiliari operanti nel Comune di Cammarata, sia utilizzando i dati desumibili del Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).  
  
Si specifica che i dati OMI sono gestiti dall'Agenzia del Territorio (D.Lgs 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, art. 64) e provengono da una rilevazione indipendente delle quotazioni dei valori di vendita e di locazione immobiliare desumibile da atti di compravendita e di locazione regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate e riferiti alla tipologia edilizia che nella zona oggetto di indagine risulta essere prevalente.
- Il Coefficiente Correttivo di Differenziazione, calcolato ai sensi della L. 392/78, che tiene conto della classe demografica del Comune in cui ricade l'immobile oggetto di stima, della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, della posizione di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione e di tutte le effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare.

Al valore di mercato così determinato si applicano ulteriori adeguamenti e correzioni che tengono conto delle "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale

e per assenza di garanzia per vizi” e delle “spese per, eventuali, oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale”.

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENIZZATA

Dai dati metrici rilevati in fase di sopralluogo si desume il seguente abaco in cui sono riportate le superfici lorde dell'unità immobiliare (composta da vani principali e accessori diretti), nonché i rispettivi coefficienti di ponderazione utilizzati per il calcolo della superficie omogeneizzata.

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Ponderazione	Superficie Commerciale Omogenizzata (mq)
Superficie Coperta residenziale	135,50	100%	135,50
Superficie Scoperta Balcone	21,68	25%	5,42
<b>TOT. Superficie Commerciale Omogenizzata</b>			<b>140,92</b>

Tabella 10 – Calcolo della Superficie Commerciale Omogenizzata

N.B.: Si precisa che ai fini della stima, si sono prese in considerazione le superfici corrispondenti allo stato attuale

#### DETERMINAZIONE PREZZO MEDIO UNITARIO (PM)

Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile del Lotto 2 si è ritenuto opportuno adottare un parametro unitario pari alla media dei valori sopra riportati.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune, ed in particolare della zona in cui ricade l'immobile de quo, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 315 ad un massimo di € 600 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Abitazioni Civili	Normale	315	600

Tabella 11 – Determinazione del Prezzo Unitario Medio

Per la determinazione dei suddetti valori minimi e massimi si è fatto riferimento alle quotazioni di mercato dell'OMI e del Borsino Immobiliare (*Allegato n. 7.2*), ritenendo congruo adottare un parametro unitario pari a **€ 450,00** per metro quadrato di superficie commerciale omogenizzata.

#### DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE

Il dato di mercato rilevato dalle indagini eseguite non si riferisce allo specifico immobile oggetto di stima ma ad immobili con tipologia edilizia e caratteristiche analoghe a quelli prevalentemente presenti nella zona omogenea considerata.

Pertanto, al fine di tenere conto delle effettive peculiarità che contraddistinguono il bene de quo, si applicano dei coefficienti di differenziazione (merito/demerito) che consentono di correggere il valore di stima ricercato, in base alla effettiva destinazione d'uso, alla vetustà, allo stato di conservazione, alla

dotazione impiantistica, alla luminosità, all'esposizione e a tutte quelle qualità intrinseche ed estrinseche che concorrono a caratterizzare l'immobile da stimare .

**ABITAZIONE**  
**CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO**

Caratteristica		Valore
Piano (senza ascensore)	3	-0,20
Vetustà [anni]	> 40	0,00
Stato di conservazione	Normale	0,00
Stato locativo	Occupato	-0,20
Luminosità	Normale	0,10
Esposizione e vista	Normale	0,10
Impianto di riscaldamento	Presente	0,05
Conformità Impianti	Si	0,00
<b>Coefficiente Correttivo</b>		<b>0,85</b>

Tabella 12 - Calcolo del Coefficiente Correttivo

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE LORDO

Identificazione	Superficie Commerciale Omogenizzata (mq)	Coeff. Correttivo	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Totale (€)
<i>Abitazione di tipo civile in Cammarata, Via Campania n. 37, piano 3°, censito al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 64, particella 936, sub 5</i>	140,92	0,85	450,00	53.901,90	100	€ 53.901,90
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 53.901,90</b>

Tabella 13 - Determinazione del Valore di Stima

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Il valore di stima, determinato secondo i suddetti criteri, va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato".

A questi vanno aggiunti i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica che complessivamente ammontano ad € 10.165,54 di cui € 570,00 per regolarizzazione catastale, € 4.463,54 per il

completamento della sanatoria, € 2.550,00 per la regolarizzazione urbanistica delle difformità interne, € 2.582,00 per la regolarizzazione della modifica del prospetto.

Tutto ciò premesso, il valore stimato del bene di cui al Lotto 1 del compendio immobiliare pignorato è risultato essere di **€ 38.346,17** come da conteggio che si riporta a seguire:

<b>Valore lordo di stima del bene:</b>		<b>€ 53.901,90</b>
A dedurre:		
- Deprezzamento del 10,00 %:	€ 53.901,90 x 10% =	€ 5.390,19
	<u>Regolarizzazione Catastale</u>	
- Oneri di regolarizzazione catastale:	€	70,00
- Competenze Tecniche per regolarizzazione catastale	€	500,00
	<u>Completamento Sanatoria Edilizia L.47/85 Prot. n. 8553 del 30/09/1986</u>	
- Oneri urbanizzazione	€	219,38
- Oblazione residua	€	310,41
- Interessi legali su oblaz. Residua maturati sino al 18/05/2024	€	433,75
- Onorario e competenze tecniche per documenti integrativi sanatoria	€	3.500,00
	<u>Presentazione CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna</u>	
- Diritti di Segreteria	€	15,00
- Diritti di Istruttoria	€	35,00
- Sanzione pecuniaria ex art. 6 comma 5 DPR 380/2001	€	1.000,00
- Competenze Tecniche per regolarizzazione difformità interne	€	1.500,00
	<u>Presentazione SCIA in sanatoria per variazione del prospetto</u>	
- Diritti di Segreteria	€	15,00
- Diritti di Istruttoria	€	35,00
- Sanzione pecuniaria ex art. 37 comma 1 DPR 380/2001	€	1.032,00
- Competenze Tecniche per regolarizzazione difformità prospetto	€	1.500,00
		€ 10.165,54
	Sommano le detrazioni:	€ 15.555,73
		<u>€ 15.555,73</u>
	<b>Valore finale di stima:</b>	<b>€ 38.346,17</b>
	<b>pari, in cifra tonda, a:</b>	<b>€ 38.500,00</b>

**In definitiva, il Lotto2 della presente procedura esecutiva, cioè l'abitazione di tipo civile in Cammarata, Via Campania n. 37, piano 3°, censita al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 64, particella 936, sub 5, cat. A/2, in testa al debitore esecutato [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, ad oggi risulta avere un valore di mercato, espresso in cifra tonda, pari ad € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento/00)**

### **QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'appartamento in oggetto.

## CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, con le avvertenze e le precisazioni relative agli immobili oggetto del compendio immobiliare pignorato, dettagliatamente esposte in narrativa, deposita la presente relazione di stima unitamente al fascicolo con gli allegati, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti, approfondimenti e integrazioni che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 10/02/2025

L'Esperto Estimatore  
Ing. Giuseppe Bellia

