

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 260/2013 + 171/2017 R. G.
PROMOSSA DA**

**Creditore: DOVALUE S.P.A.
(Rappresentato da avv. Fauci M. A. e Contrino A.)
Contro**

**Debitore: [REDACTED]
(Rappresentato da avv. Urso G.)**

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:

Perizia Lotto n. 1

TECNICO INCARICATO:

DOTT. CALOGERO BENNICI
C.F. BNNCGR81M05E573T

Iscritto all'Albo dei Dott. Agronomi e Forestali della
provincia di Agrigento al N.677

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al
N. 369

Con Studio in Licata via Cap. di Stefano n. 5
Tel. 320 1177476

Email: cbennici81@gmail.com
Pec: c.bennici@conafpec.it

Giudice

Dott.ssa D. Spanò



Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	3
3	QUESITO N. 1 – Identificare i beni oggetto del pignoramento e i diritti reali	4
3.1	Bene oggetto del pignoramento – dati catastali	4
3.2	Diritto reale pignorato.....	5
3.3	Formazione dei lotti	5
4	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
4.1	Individuazione del bene oggetto della vendita.....	7
4.2	Descrizione materiale del lotto	7
4.3	Millesimi di parti comuni.....	12
4.4	Calcolo della superficie commerciale	12
4.5	Certificazione Energetica.....	13
4.6	Descrizione del segmento di mercato interessato	14
5	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.	14
5.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	15
5.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	15
5.3	Variazioni dati identificativi	15
5.4	Diffomità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale.....	15
5.5	Quantificazioni dei costi relativi alle diffomità riscontrate	16
6	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	16
6.1	Stima del canone di locazione in regime di libera contrattazione.....	16
6.2	Indennità di occupazione	17
7	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto	18
8	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	18



8.1	Attuale e precedenti proprietari particella 3745 sub 7	19
9	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	19
9.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	20
9.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	20
10	QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	21
11	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	21
12	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.	21
12.1	Certificato di destinazione Urbanistica.....	23
13	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e	
	su eventuali procedimenti in corso.....	24
13.1	Spese di gestione.....	24
13.2	Eventuali procedimenti in corso	24
14	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	24
14.1	Criteri di stima	24
14.2	Reddito netto annuo	25
14.3	Ricerca del saggio di capitalizzazione	26
14.4	Stima dell'immobile.....	28
14.5	Adeguamenti e correzioni di stima	28
14.6	Prezzo a base d'asta del lotto	28
15	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
	pignorati per la sola quota.....	29
	Allegati.....	29



1 **PREMESSA**

Con ordinanza del 18/05/2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Spanò nominava il sottoscritto Dott. Calogero Bennici, libero professionista con Studio in Licata via Cap. di Stefano n.5, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dott. Agronomi e Forestali della provincia di Agrigento al n. 677 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 369, Consulente Tecnico di Ufficio nella presente procedura esecutiva promossa da DoValue S.p.A. (riunita alla procura esecutiva n. 171/2017) rappresentata e difeso dall' avv. Fauci M. A. contro i sig.ri [REDACTED].. Il Sottoscritto depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 25/05/2021, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando, nel contempo, il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.. Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse nonché l'accesso fisico ai beni avvenuto in data 25/06/2021 e 15/11/2021, giusto verbale di sopralluogo redatto nelle medesime data (All. 1), il sottoscritto passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

2 **Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel fascicolo cartaceo sono presenti due certificazioni notarili, una riguardante la procedura esecutiva n. 260/2013 redatta dal notaio Maria Angela Messana in data 17/01/2014 e l'altra per la procedura esecutiva riunita n. 171/2017 redatta dal notaio Trotta Antonio in data 31/08/2017.

Entrambe le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento.

Nelle stesse risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Nel fascicolo telematico non risultano depositati dal creditore il certificato di stato civile e l'estratto del certificato di matrimonio, che sono stati richiesti dallo scrivente (All. 6). I debitori risultano coniugati e l'estratto del certificato di matrimonio non riporta alcuna annotazione riguardante il regime patrimoniale dei beni.

La documentazione depositata dal creditore precedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa, ovvero i certificati delle



iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuto in data 08/11/2013)

3 QUESITO N. 1 – Identificare i beni oggetto del pignoramento e i diritti reali

3.1 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono identificati come riportato in tabella 1

Tabella 1 - Catasto Fabbricati Comune di Licata

Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piazza Gondar, n. 3/5/7/9 - P. T	120	3745	7	zona1 cat. D/8			€4.467,35
Via Borgonuovo, 35 - P. 1 e 2	120	3745	8	zona1 cat. B/4	U	2.940 m ³	€3.644,13

Nella figura 1 vengono individuati i beni oggetto del pignoramento immobiliare.



Figura 1 - Individuazione di massima del fabbricato in cui sono dislocati i beni pignorati.
Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale

Durante le operazioni peritali è stata accertata una difformità formale riguardante l'identificazione della particella del fabbricato su cui insistono gli immobili causato da un disallineamento tra il catasto terreni e fabbricati, in particolare il fabbricato risulta censito al catasto urbano come particella 3745 del foglio di mappa 120 mentre al catasto terreni l'area di sede dell'intero fabbricato risulta identificata dalle particelle 2369, 2370, 3746, 3744, 3745, 3578.



Tali particelle risultavano erroneamente intestate a terzi e per tanoto lo scrivente con istanza in autotutela autorizzata dal G. E. ha provveduto alla correzione delle titolarità.

Sono state riscontrate delle difformità sostanziali riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto dichiarato nella visura planimetrica di entrambe le unità pignorate.

3.2 Diritto reale pignorato

Nell'atto di pignoramento non è specificato il diritto reale pignorato ma solamente l'identificazione degli immobili acquisiti a garanzia ipotecaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 03/11/2005 ai nn.28774/7838 per un montante di €750.000.

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico delle ipoteche volontarie e della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda l'intera piena proprietà dei beni pignorati per le quote in comunione legale di 500/1000 intestata al debitore [REDACTED] e della quota di 500/1000 intestata alla debitrice [REDACTED] sulle unità riportate nella tabella 1 del paragrafo 3.1 in forza dei seguenti atti di acquisto trascritti in loro favore in regime di comunione legale:

- atto di vendita del 29/07/1977 trascritto il 25/08/1977 ai nn. 13055/11999, rogante G. Navarra;
- atto di vendita dello 01/04/1980 trascritto il 22/04/1980 ai nn. 7068/6388, rogante: G. Navarra;
- atto di vendita del 10/05/1984 trascritto l'11/06/1984 ai nn. 1111/9826, rogante: G. Navarra;
- atto di vendita del 21/08/1985 trascritto il 14/09/1985 ai nn. 16001/14386, rogante: G. Navarra;

3.3 Formazione dei lotti

Considerato che:

- i beni oggetto del pignoramento risultano unità autonome ascrivibili 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;

lo scrivente propone per la vendita del compendio immobiliare la formazione di due lotti distinti ad ognuno dei quali verranno assegnati i beni pignorati secondo il seguente ordine:

- Lotto 1 – corrispondente all'unità censita come sub 7 della particella 3745 del foglio di mappa 120 categoria D/8.

Accesso e confini – ha accesso dalla piazza Gondar e confina a Nord con la particella 3741 e 3579 ad Est con le particelle 3747 e 3746 ad Ovest con le particelle 2371, 2372, 2373, 2374 dello stesso foglio di mappa.



- Lotto 2 – corrispondente all'unità censita come sub 8 della particella 3745 del foglio di mappa 120 categoria B/4.

Accesso e confini – ha accesso dalla via Borgonuovo e si affaccia a Sud sulla piazza Gondar, confina a Nord con la particella 3741 e 3579 ad Est con le particelle 3747 e 3745 ad Ovest con le particelle 2371, 2372, 2373, 2374 dello stesso foglio di mappa.



Lotto N. 1

4 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

4.1 Individuazione del bene oggetto della vendita

Piena ed intera proprietà di immobile a piano terra utilizzato come supermercato e primo utilizzato come ufficio privato sito nel centro storico del comune di Licata censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 120 particella 3745 subalterno 7 e categoria D/8, ovvero Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'immobile ha accesso dalla piazza Gondar e confina a Nord con la particella 3741 e 3579 ad Est con le particelle 3747 e 3746 ad Ovest con le particelle 2371, 2372, 2373, 2374 dello stesso foglio di mappa. La figura 2 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 2 - Individuazione di massima del terreno

4.2 Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita consiste in un ampio locale a piano terra, che ospita un supermercato, ed un locale a piano primo di dimensioni più contenute e utilizzato come ufficio privato con accesso dalla piazza Gondar nel centro storico del comune di Licata.

L'immobile è composto dall'unione di due corpi di fabbrica, di diverse dimensioni e tipologia



costruttiva:

- il corpo di fabbrica con estensione maggiore consta di tre elevazioni fuori terra, ed è stato oggetto di una rilevante ristrutturazione nella metà degli anni '80, giusta concessione edilizia n. 72 del 06/09/1984. È realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, le tamponature sono a cassetta con laterizi forati e la copertura a falde inclinate in latero-cemento finita con sovrastante manto in coppi siciliani. Le mura del prospetto sud, ancora oggi facilmente riconoscibili grazie agli archi in pietra che sormontano finestre e vano di ingresso, sono quelle originarie del fabbricato preesistente, ancorate alla nuova struttura realizzata negli anni '80;
- il corpo di fabbrica più piccolo ha una struttura in muratura portante edificato in data antecedente al 1942, tale fabbricato è visibile già nella planimetria del centro storico risalente a detta data in atti presso il Comune di Licata.

Entrambi i corpi di fabbrica si presentano in discreto stato di conservazione.

L'intero piano terra è rialzato rispetto al piano stradale di 0,80 m e l'accesso è consentito grazie a due rampe di pendenze pari all' 8%. L'accesso al pubblico avviene dal civico n. 6, dove è installata un'ampia porta vetrata con apertura a scrigno e saracinesca esterna motorizzata; un secondo ingresso consente l'accesso dal civico 8 ad uso esclusivo del personale.

Il locale a piano terra è suddiviso in due ambienti principali:

- la porzione di maggiore dimensione fa parte del fabbricato con struttura intelaiata in c.a., presenta una superficie utile pari a 396 mq e un'altezza d'interpiano pari a 4,00 m, è occupata da un'area destinata alle casse e l'area rimanente ospita scaffali espositivi banconi alimentari e frigoriferi;
- la porzione di minore dimensione, coincidente il fabbricato in muratura portante, consta di due livelli, ha una superficie utile pari a 68 mq ed un'altezza d'interpiano pari a 4,00m, ospita la macelleria al piano terra.

Al piano terra il passaggio tra i due corpi di fabbrica è facilmente riconoscibile grazie alla presenza di grandi archi in pietra.

Lungo il lato Nord – Ovest del vano di maggiori dimensioni sono presenti inoltre dei vani accessori:

- due servizi igienici dotati di antibagno e di locale spogliatoio;
- un piccolo vano che ospita le celle frigorifere;
- una chiostrina accessibile solamente dal piano terra.

L'area destinata alle casse presenta l'intradosso controsoffittato con pannelli modulari dove trovano alloggio dei faretti da incasso.

Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Nei servizi igienici le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,60 m, sono dotati entrambi di wc e lavabo, l'areazione avviene tramite impianto di aspirazione forzata.



I vani di accesso sono dotati internamente di infissi in alluminio anodizzato a taglio termico con vetrocamera ed esternamente di saracinesche in lamiera zincata con sollevamento elettrico, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Al livello superiore del corpo di fabbrica più antico si accede da un ingresso esterno, e precisamente dal civico n. 8. Questo livello è suddiviso in due ambienti principali, il primo con accesso diretto dal vano scala, dotato di balcone prospiciente sulla piazza Gondar e di un vano accessorio adibito a servizio igienico, il secondo, al quale si accede tramite il primo vano, ha dimensioni leggermente inferiori ed è privo di affacci. Una botola nel soffitto al di sopra del vano scala consente l'accesso al locale sottotetto. Questo livello è utilizzato come ufficio privato, non è attualmente legato all'attività del supermercato sottostante, ha una superficie utile pari a 69 mq e un'altezza pari a 2,73 m.

Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Il servizio igienico è dotato di wc e lavabo, le sue pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m, l'aerazione naturale viene garantita dalla presenza di una finestra.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono dotati di persiane in legno e vetrate dotate di vetro singolo e scuri in legno in mediocre stato conservativo.

Entrambi i locali del piano terra e piano primo risultano forniti di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottotraccia funzionanti e in discreto stato di manutenzione sebbene la loro regolarità, con riferimento alla normativa tecnica vigente, non risulterebbe verificata poiché non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

Le figure da 3 a 9 riportano parte del rilievo fotografico mentre la figura 10 il rilievo metrico dello stato dei luoghi.



Figura 3 – Prospetto Sud – Accesso all'immobile





Figura 4 – Vista interna supermercato



Figura 5 – Vista interna supermercato



Figura 6 – Vista interna supermercato



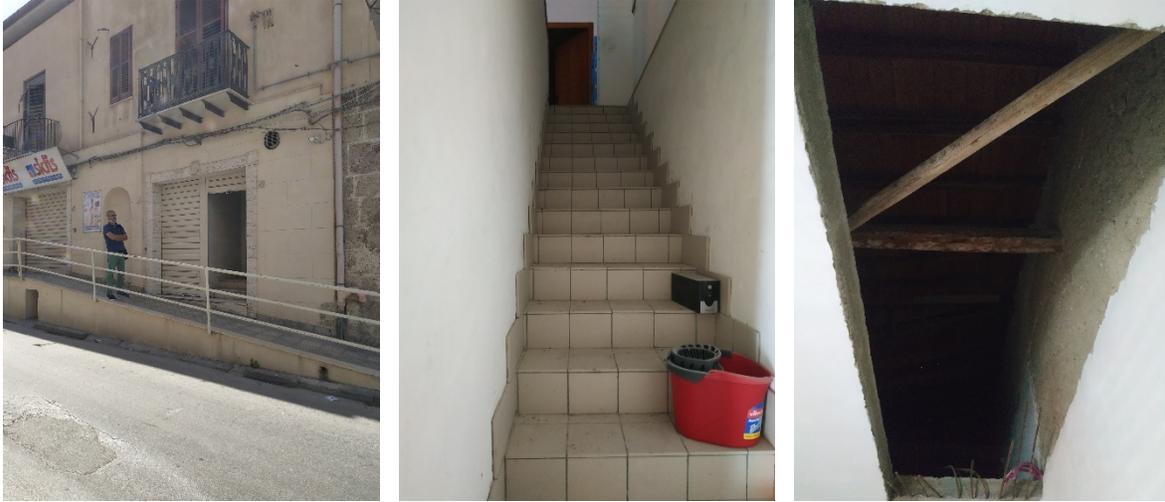


Figura 7 – A sinistra vano di accesso al piano primo, al centro il vano scala ed a sinistra botola per accesso al sottotetto



Figura 8 – vista interna piano primo



Figura 9 – Vista interna piano primo



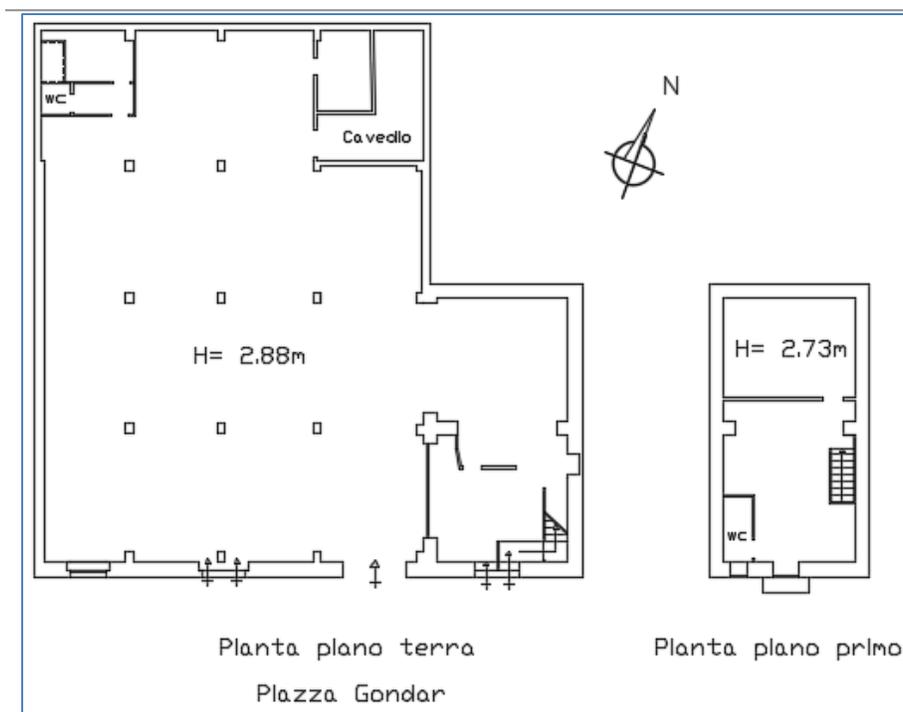


Figure 10 – Rilievo metrico dello stato dei luoghi

4.3 Millesimi di parti comuni

Trattasi di fabbricato di unico proprietario per tanto non vi è istituito alcun condominio e non sono stati calcolati i millesimi di parti comuni.

4.4 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza del bene oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione lo scrivente ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell' Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante *“le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*.

Secondo quanto riportato la superficie commerciale per gli immobili a destinazione commerciale è rappresentata dalla:

- Superficie principale di vendita – determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Superficie degli accessori diretti – (uffici e locali a disposizione del personale) determinata dai criteri di omogenizzazione rispetto alla superficie principale indicati nel D.P.R 138/98 e



computata al 50% se comunicanti con i locali principali e al 25% altrimenti;

- Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva computata secondo i criteri di omogeneizzazione rispetto alla superficie principale indicati nel D.P.R 138/98 nella misura del 20%.

È stato constatato che il piano primo è adibito ad ufficio privato lo stesso non è stato locato unitamente al locale a piano terra dove viene svolta l'attività di supermercato ma è rimasto nella disponibilità del debitore.

Considerato che il presente lotto di vendita ha per oggetto i locali sia del piano terra sia del piano primo e che gli stessi possono essere considerati complementari in funzione dell'attività presente al piano terra il locale del piano primo viene considerato come locale accessorio diretto all'attività del supermercato sottostante. La superficie di quest'ultimo rientrerà quindi nel calcolo della superficie commerciale nella misura del 50%.

Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale.

Tabella 2 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Sup. principale PT (vendita)	451	100	451
Locali accessori diretti PT	66	50	33
Chiostrina PT	20	10	2
Superficie piano primo	96	50	47,5
Balcone P1	2	25	0,5
Totale superficie commerciale			534

La consistenza dell'immobile è stata valutata dalla planimetria catastale e confrontata con la restituzione grafica del rilievo metrico.

4.5 Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi della legge 90/2013 e s.m.i. Il sottoscritto, ai fini della trasferibilità del bene, ha redatto e presentato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto mediante il sistema APE-Sicilia della piattaforma ENEA. Per il calcolo del fabbisogno energetico si è tenuto conto dell'effettivo stato di fatto dell'immobile in ragione delle caratteristiche costruttive, dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli impianti presenti. Lo studio è stato fatto (All. 9), secondo normativa vigente, mediante software Termus. La certificazione redatta ha classificato l'immobile in classe "A1" con indice di prestazione energetica globale $E_p = 15,70 \text{Kwh/m}^2\text{anno}$.



4.6 Descrizione del segmento di mercato interessato

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del comune di Licata. La zona ha carattere prettamente residenziale a media densità abitativa e commerciale e si contraddistingue per la presenza di un'edilizia a carattere residenziale di tipo civile (perlopiù di tipo economico popolare) risalente ai primi decenni del '900.

La tipologia edilizia è costituita da palazzine con tre o quattro elevazioni fuori terra anche se non mancano negli intorni esempi di edilizia più recente costituiti da palazzi con diverse elevazioni.

La viabilità risulta mediamente agevole con limitate aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie risultano complete inoltre la zona è asservita da mezzi pubblici.

Nelle vicinanze sono presenti scuole di ogni grado, uffici e negozi vari e sebbene il locale non è servito da un'area di parcheggio riesce comunque a servire una discreta utenza composta sia da residenti nella zona sia da frequentatori della stessa.

5 QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.

In tabella 3 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita e in tabella 4 le risultanze relative al catasto terreni

Tabella 3 - Catasto Fabbricati Comune di Licata

Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piazza Gondar, n. 3/5/7/9 - P. T	120	3745	7	zonal cat. D/8			€4.467,35

Tabella 4 - Catasto Terreni Comune di Licata

Dati identificativi			Dati di classamento	
Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità	Partita
Piazza Gondar	120	2369	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	2370	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	3743	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	3744	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	3745	Ente Urbano	0000001
Piazza Gondar	120	3578	Ente Urbano	0000001



5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento della particella 3745 sub 7 sono stati assegnati a seguito della presentazione dell'atto di aggiornamento dello 03/01/1994 con il quale sono state soppresse e fuse le originarie unità distinte come sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6. I dati di quest'ultimi sono stati assegnati in data antecedente rispetto all'impianto meccanografico del 21/07/1984.

L'unica variazione che hanno subito gli originari sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 riguarda una variazione d'ufficio dello 01/01/1992 riguardante la variazione del quadro tariffario.

5.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano conformi alle risultanze catastali.

5.3 Variazioni dati identificativi

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno da parte dell'esecutato da terzi o disposte di ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

5.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rilievo metrico mette in evidenza alcune difformità comportanti la diversa distribuzione degli spazi interni:

- l'eliminazione dei gradini interni posti nel vano di accesso principale;
- l'eliminazione delle tramezzature del servizio igienico;
- la riduzione della superficie della chiostrina;
- la realizzazione di tramezzature dei due servizi igienici,
- la realizzazione di un piccolo vano accessorio all'interno dell'area destinata a chiostrina;
- la realizzazione di tramezzature nel corpo di fabbrica minore per la separazione della zona vendita e da quella che ospita la cella frigorifera;
- il prolungamento del vano scala;
- la divisione del vano di ingresso posto al civico n. 8 in due accessi, il secondo dei quali rende indipendente il piano primo (adibito ad ufficio) dal piano terra;
- la realizzazione di una tramezzatura al piano primo che divide il locale in due vani;
- la realizzazione della tramezzatura del servizio igienico posto al piano primo.

Per una maggiore comprensione si riporta in figura 11 il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria Catastale, con indicazione grafica delle riscontrate difformità.



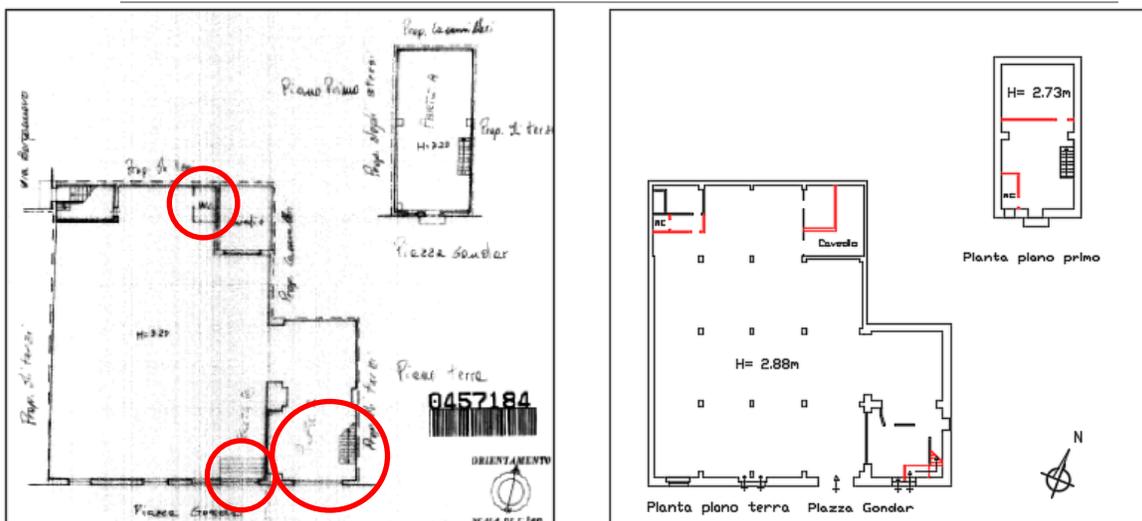


Figura 11– confronto tra la planimetria Catastale (sinistra) e la planimetria dello stato reale dei luoghi (destra); in rosso le riscontrate difformità

5.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare atto di aggiornamento DOCFA con causale “diversa distribuzione degli spazi interni”, previa regolarità urbanistica dello stesso. La spesa preventivata è pari a 1.000 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

6 QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.

Alla data del sopralluogo si è accertato che l’intero piano terra dell’immobile risulta occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra il debitore e la società conduttrice [REDACTED] mentre il locale del piano primo è nella piena disponibilità del debitore e libero da persone e cose. Tale contratto ha una durata di sei anni a partire dallo 01/06/2019 fino al 31/05/2025 ed il canone di locazione è stato convenuto in €21.600,00 da corrispondere in rate mensili anticipatamente pari a €1.800,00 €non oltre 5 giorni dalla data di scadenza. La stipula del contratto è posteriore alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento.

6.1 Stima del canone di locazione in regime di libera contrattazione

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un’attenta analisi degli elementi raccolti, valutati la consistenza e lo stato dell’immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione, si è proceduto alla stima del più probabile canone di locazione operando un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- prezzi di locazione (€/mq*mese) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di



mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- contratto di locazione stipulato tra il debitore e la società conduttrice [REDACTED]
- prezzi di locazione (€/mq*mese) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati da indagini di mercato effettuate dallo scrivente all'interno del segmento di mercato interessato;
- della superficie utile del bene in oggetto pari a 490 mq.

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogenea dell'OMI "Centrale B1", per la quale i valori relativi al primo semestre dell'anno 2021 per negozi in stato conservativo normale oscillano fra 4,60 e 7 €/mq*mese.

Tale intervallo è stato confermato dall'indagine condotta dallo scrivente su beni con caratteristiche simili al bene in oggetto e ricadenti all'interno dello stesso segmento di mercato in esame.

Il valore del canone mensile stipulato nel contratto di locazione rapportato alla superficie commerciale dell'immobile in oggetto restituisce un prezzo unitario pari a €3,67 €/mq*mese il quale risulta inferiore ai dati raccolti dallo scrivente.

Considerato che rispetto ai beni comparabili l'immobile in esame:

- non è dotato di piazzale per il parcheggio, la sosta o le manovre delle autovetture della clientela;
- ha accesso solamente da un'unica via che si presenta al quanto stretta e percorribile solamente su un unico senso di marcia;
- è frequentato da una ridotta e selezionata clientela a causa dei motivi sopra descritti,

appare opportuno, sulla scorta di quanto rilevato dall'indagine di mercato svolta presso gli operatori locali e siti internet, adottare per il calcolo del più probabile valore locativo dell'immobile un valore unitario pari 5,00 €/mq*mese.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, si ricava il seguente canone di locazione mensile:

$$\text{Canone di locazione mensile} = (490 \text{ mq} * 5,00 \text{ €/mq}) = 2.450,00 \text{ €}$$

6.2 Indennità di occupazione

L'indennità di occupazione si stima pari al valore locativo del bene determinato in regime di libero mercato, adeguatamente deprezzato a causa delle limitazioni nel godimento dell'immobile, in quanto interessato da procedura esecutiva. Si tratta, infatti, di una "locazione a carattere speciale" di cui non è nota la durata (termina al momento dell'aggiudicazione del bene), è soggetta all'obbligo di rilascio immediato su richiesta del Custode ed al contempo l'occupante ha l'onere di garantire la



conservazione del bene, per cui non offre all'occupante le stesse garanzie e tutele di una locazione in regime di libero mercato.

Nel caso dell'immobile di interesse ad uso commerciale, l'indennità di occupazione mensile si stima pari al valore locativo indicato nel contratto di locazione deprezzato del 25% ossia pari a:

$$\text{indennità di occupazione mensile} = (2.450 * 0,75 \text{ €/mq}) = 1.837,50 \text{ €}$$

7 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1 – Piena ed intera proprietà di immobile a piano terra utilizzato come supermercato e primo utilizzato come ufficio privato sito nel centro storico del comune di Licata censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 120 particella 3745 e categoria D/8, ovvero Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'immobile ha accesso dalla piazza Gondar e secondo i dati riscontrati dall'estratto di mappa confina a Nord con la particella 3741 e 3579 ad Est con le particelle 3747 e 3746 ad Ovest con le particelle 2371, 2372, 2373, 2374 dello stesso foglio di mappa.

L'immobile è composto dall'unione di due corpi di fabbrica:

- Il corpo di fabbrica con maggiore dimensione consta di tre elevazioni fuori terra, ed è stato oggetto di una ristrutturazione rilevante nella metà degli anni '80, giusta concessione edilizia n. 72 del 06/09/1984.
- Il corpo di fabbrica più piccolo ha una struttura in muratura portante e risulta edificato in data antecedente al 1942.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme sia alla planimetria catastale sia all'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi, tali difformità riguardano una diversa distribuzione interna dei vani di entrambi i corpi di fabbrica e la loro fusione.

Le spese di regolarizzazione urbanistiche e catastali vengono detratte dal valore stimato del lotto.

L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nella zona "A" residenziale dei nuclei antichi (soggetto alle prescrizioni del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico) e non presenta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizi pari a **535.841,00 €**

8 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per l'unità immobiliare pignorata.



8.1 Attuale e precedenti proprietari particella 3745 sub 7

Il bene in oggetto (particella 3745 sub 7) appartiene per le quote in comunione legale di 500/1000 ciascuno ai sig.ri debitori [REDACTED] in forza dei seguenti atti di acquisto trascritti in loro favore in regime di comunione legale:

- atto di vendita del 29/07/1977 – trascritto il 25/08/1977 ai nn. 13055/11999 – Rogante: Giuseppe Navarra a favore dei sig.ri debitori, contro [REDACTED] (precedente proprietario).

Oggetto della vendita: vano terrano con area soprastante libera sito in Licata nella piazza Gondar. In catasto al foglio 120, mappale 3745/1 categoria C/2;

- atto di vendita dello 01/04/1980 – trascritto il 22/04/1980 ai nn. 7068/6388 – Rogante: Giuseppe Navarra a favore dei sig.ri debitori.

contro [REDACTED] (precedente proprietario); oggetto della vendita: fabbricato a primo piano con area libera soprastante, in Licata nella piazza Gondar con ingresso e scale in comune con il fabbricato di cui alla vendita che segue. In catasto al foglio 120 mappale 3745 sub 2, piano I, categoria A/4;

contro [REDACTED] (precedente proprietario); oggetto della vendita: fabbricato a primo piano con area libera soprastante in Licata nella piazza Gondar con ingresso e scale in comune con il fabbricato sopra descritto. In catasto al foglio 120 mappale 3745 sub 6;

- atto di vendita del 10/05/1984 – trascritto l'11/06/1984 ai nn. 1111/9826 – Rogante: Giuseppe Navarra contro [REDACTED] (precedente proprietario).

Oggetto della vendita: vano terrano con retrostante atrio scoperto comunicante con lo stesso vano terrano, in Licata nella piazza Gondar. In catasto al foglio 120 mappale 3745 sub 3, piano T, categoria C/6, mq.93;

- atto di vendita del 21/08/1985 – trascritto il 14/09/1985 ai nn. 16001/14386 – Rogante: Giuseppe Navarra [REDACTED] (precedenti proprietari).

Oggetto della vendita: fabbricato composto di un vano terrano e due vani a primo piano con area libera soprastante sito in Licata con ingressi e scale esclusivi. In catasto al foglio 120 mappale 3745/4, piano I, categoria A4, e mappale 3745/5, piano T, categoria C/2, mq 64.

9 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatte dal notaio Maria Angela Messina in data 17/01/2014 e dal notaio Trotta Antonio in data 31/08/2017 prodotte dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure



catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (All. 4) è emerso quanto di seguito riportato.

9.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: **Nessuno**
- 6) Difformità Catastali: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 3 (punto 5.4 e 5.5). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 1.000,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 12). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 1.900,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

9.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Trascrizione contro del 03/11/2000 - Registro Particolare 16970 Registro Generale 19365 derivante da atto notarile pubblico dello 09/08/2000 repertorio n. 7903 - Costituzione di fondo patrimoniale. Documenti successivi correlati Annotazione del 24/01/2003 (REVOCAZIONE) Registro particolare n. 99 Registro generale n. 2177;
- 2) Iscrizione – Ipoteca volontaria dello 03/11/2005 – Registro Particolare 7838 Registro Generale 28774 nascente da Mutuo fondiario, Rogante Notaio Giuseppe Sarzana, Rep. n.19993 del 28/10/2005, con montante di euro 750.000,00 a garanzia di un capitale di euro 500.000,00, a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, c.f. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Agrigento presso la propria filiale di piazzale Aldo Moro n.1, contro i sig.ri debitori, quale terzo datore di ipoteca per le rispettive quote di 500/100 in comunione legale e debitore non datore di ipoteca la società A. & G. FUTURE S.r.l., con sede in Licata, c.f. 02383070840, domicilio ipotecario eletto in Licata via Don Carmelo di Bartolo n.1.
- 3) Iscrizione – Ipoteca volontaria dello 03/11/2005 – Registro Particolare 7839 Registro Generale 28775 nascente da Mutuo fondiario, Rogante Notaio Giuseppe Sarzana, Rep. n.19994 del 28/10/2005, con montante di euro 375.000,00 a garanzia di un capitale di euro 250.000,00, a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, c.f. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Agrigento presso la propria filiale di piazzale Aldo Moro n.1, contro i sig.ri



debitori, quale terzo datore di ipoteca per le rispettive quote di 500/100 in comunione legale e debitore non datore di ipoteca Aronica Alessandra, Gela 09/0711970, [REDACTED]

- 4) Pignoramento – Trascrizione contro del 10/12/2013 – Registro Particolare 18180 Registro Generale 22066 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento del 11/11/2013, rep. n. 6231/2013 – Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT S.P.A. contro i sig.ri Debitori per le rispettive quote di 500/100 in comunione legale;
- 5) Pignoramento – Trascrizione contro del 07/08/2017 – Registro Particolare 10655 Registro Generale 12601 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento del 11/11/2013, rep. n. 6231/2013 – Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT S.P.A. contro i sig.ri Debitori per le rispettive quote di 500/100 in comunione legale. Tale pignoramento riguarda la procedura esecutiva riunita n. 171/2017.

10 QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sull'intero bene non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

11 QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

12 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.

Per il corpo di fabbrica di maggiore dimensione è stata presentata dal debitore regolare domanda di concessione edilizia di ristrutturazione n. 13606 dello 09/06/1984 per la quale il comune di Licata ha rilasciato in data 09/06/1984 la relativa concessione edilizia n. 72 dello 06/09/1984 rilasciata in pari data e l'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 21/09/1985 (All. 6).

L'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi con riferimento all'unità in oggetto non corrisponde né a quello in atti al Catasto Fabbricati, né con l'effettivo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

Il corpo di fabbrica più piccolo, realizzato in data antecedente al 1942, come risulta da mappa del centro storico della città in atti al comune di Licata a detta data, e pertanto urbanisticamente legittimo. Quest'ultimo ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico del Comune di Licata, approvato con nota 1590 del 1.10.199 dalla Soprintendenza ai Beni Culturali della Provincia di Agrigento. Sebbene nel rilievo del piano particolareggiato non è presente la scala di accesso al primo livello l'immobile si può considerare urbanisticamente regolare, non sono frequenti infatti gli errori di rilievo di tale piano che venne effettuato su grande scala del centro storico e non



rispetto al singolo immobile.

In figura 12 si riporta il confronto tra l'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi del vano di maggiore estensione mentre in figura 13 il confronto tra quanto rilevato nel piano di recupero e lo stato dei luoghi dei vani del fabbricato più antico.

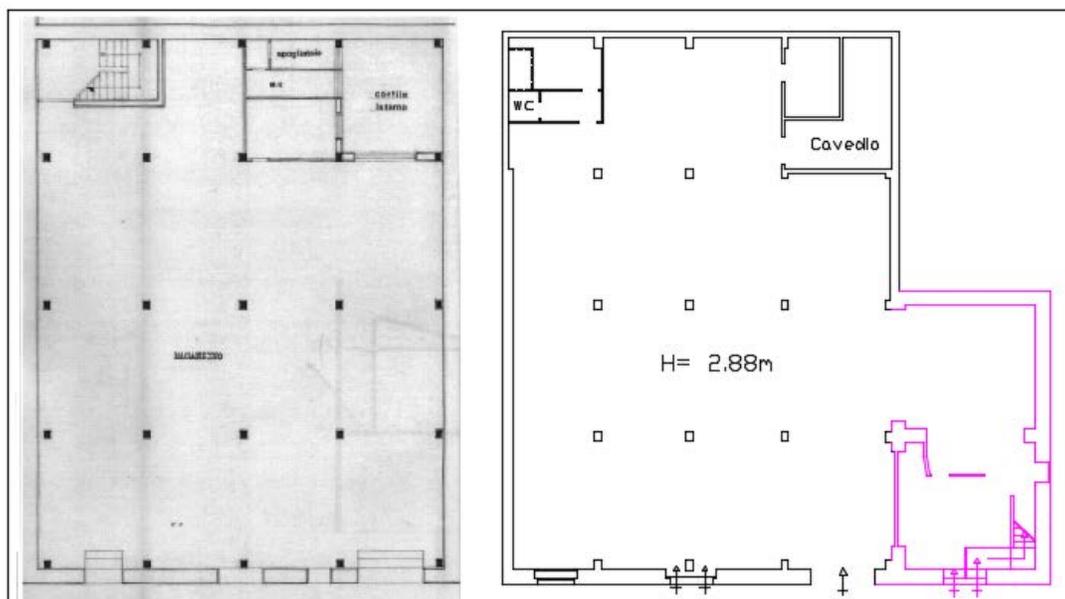


Figure 12 – Piano terra A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi in magenta il corpo di fabbrica antico

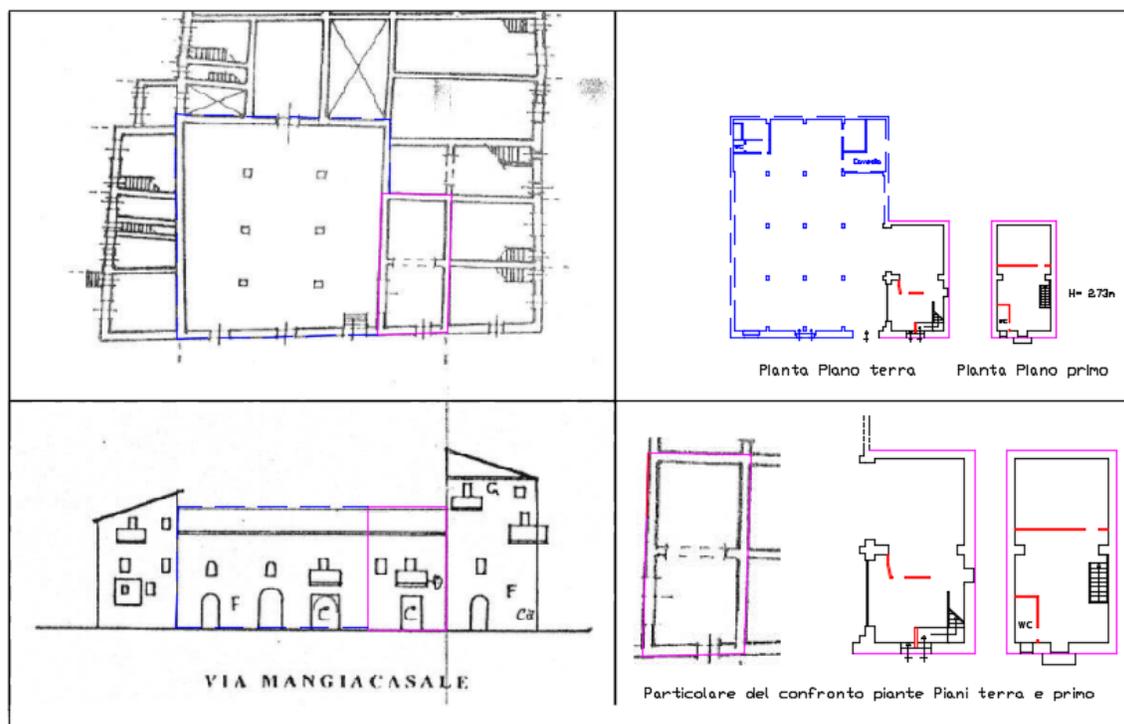


Figure 13 – A sinistra lo stralcio del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico del Comune di Licata – A destra il rilievo dello stato di fatto con le riscontrate difformità - In magenta il corpo di fabbrica antico



Tali confronti mettono in evidenza l'unione dei due locali posti al piano terra e le stesse difformità riscontrate e descritte al paragrafo 5.4.

Nulla è possibile stabilire per il vano a piano primo del fabbricato più antico in quanto non si hanno informazioni urbanistiche se non quelle rappresentate nella visura planimetrica.

Tali interventi non riguardano parti strutturali e non comportano il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto.

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche descritte, riconducibili alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato, il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a 1.900,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa €800,00;
- sanzione €1.000,00;
- diritti di segreteria €100,00.

12.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Licata ha certificato che, in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nella zona "A" residenziale dei nuclei antichi (soggetto alle prescrizioni del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico. Tale piano non impedisce le manutenzioni straordinarie in oggetto nell'immobile in considerazione.

L'immobile in oggetto non risulta vincolato ai sensi del vigente D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed in particolare dal Piano Paesaggistico Regionale di cui al Decreto 7 del 29.7.2013, pertanto le opere in oggetto non sono soggette a preventivo parere autorizzativo.

Le opere in oggetto non sono sottoposte a prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) (ART.1 D.L. 180/98 convertito con modifiche con la l.267/98 e ss. mm. ii.).

Si riporta in figura 14 lo stralcio del P.A.I.





Figura 14 - Stralcio PAI

13 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

13.1 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.

13.2 Eventuali procedimenti in corso

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuata dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per l’immobile e soggetti (All. 4) non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

14 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

14.1 Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame si è proceduto alla stima secondo un raffronto analitico sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- Contratto di locazione n. 905 serie T del 19/04/2019 stipulato tra il debitore e la società conduttrice [REDACTED] per un canone annuale pari a €21.600,00 da corrispondere in rate mensili anticipatamente pari a €1.800,00 (All. 10);
- della superficie commerciale descritta al paragrafo 4.4 pari a 534 mq;
- calcolo dell’indennità sine titolo inviata al custode a mezzo Pec e depositata dallo stesso in data 13/12/2021
- prezzi di vendita e locazione (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate (OMI) (All. 10).



Tali valori consentiranno di individuare, mediante un procedimento analitico, quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

La determinazione del valore di un immobile viene effettuata normalmente tramite due distinti metodi di stima:

- il primo è il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione del più probabile valore di mercato facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle vendite di immobili simili a quello da valutare nel segmento di mercato interessato;
- il secondo è il metodo analitico che consiste, invece, considerato l'affitto coincidente con il reddito lordo di un immobile, nel determinare il suo più probabile valore di mercato in funzione del reddito annuo e del saggio di capitalizzazione.

Il primo metodo risulta di difficile applicazione per l'assenza di beni simili a quello in esame da tenere in considerazione nella stima mentre il secondo metodo invece rappresenta a parere dello scrivente l'unico approccio possibile al fine di stimare il più probabile valore di mercato per l'immobile in esame procedendo alla sua determinazione indirettamente, cioè dal rapporto del reddito netto e del saggio di capitalizzazione:

$$\text{Valore immobile} = \frac{\text{Reddito netto annuo}}{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

14.2 Reddito netto annuo

Il contratto di locazione stipulato tra il debitore e la società conduttrice [REDACTED] ha come oggetto soltanto l'intero piano terra costituito dall'unione dei due diversi corpi di fabbrica in quanto il locale posto a piano primo è rimasto nella piena disponibilità del debitore.

Considerato che:

- il locale del piano terra in cui viene svolta l'attività di supermercato non dispone di spazi idonei per ricavare un ufficio direzionale;
- il locale al piano primo si presta bene per essere adibito alla funzione direzionale dell'attività sottostante;
- la vendita separata dei due locali potrebbe pregiudicarne l'appetibilità sul mercato con una possibile riduzione del valore totale delle due singole unità rispetto alla vendita di un lotto unico;

lo scrivente ritiene utile per la vendita del bene pignorato considerare i locali dei due piani come beni complementari.

Risulta necessario, per la stima del più probabile valore di mercato dell'intera unità in oggetto, adeguare quindi il canone di locazione del locale a piano terra di modo da tenere in considerazione



l'aggiunta allo stesso del locale direzionale del piano primo.

Tale adeguamento viene risolto aggiungendo al valore del canone di locazione del piano terra quello rispettivo al piano primo ottenuto moltiplicando il valore unitario di locazione per la superficie commerciale di quest'ultimo piano.

Lo scrivente al paragrafo 6 ha stimato per il solo locale a piano terra un canone di locazione mensile in regime di libera contrattazione pari a 2.450,00 € ovvero pari ad un canone annuale di 29.400,00 € Tale canone risulta sensibilmente maggiore rispetto al canone stipulato nel contratto di locazione.

Al fine di stabilire correttamente il più probabile valore di mercato per bene in esame si terrà in considerazione il canone di locazione determinato in regime di libera contrattazione dallo scrivente pari a 29.400,00 € anziché quello dichiarato dai soggetti interessati.

Dividendo quindi il canone di locazione annuo per la superficie commerciale del solo piano terra pari a 486 mq, si ricava un valore di:

$$\text{Valore unitario di locazione} = (29.400,00 \text{ €} : 486 \text{ mq}) = 60,50 \text{ €/mq}$$

Il valore del canone di locazione dell'intero bene in oggetto si ottiene moltiplicando l'intera superficie commerciale è pari a 580 mq per il valore locativo unitario:

$$\text{Valore Immobile} = (534 \text{ mq} * 60,50 \text{ €/mq} * \text{anno}) = 32.307,00 \text{ €/anno}$$

Tale canone di locazione corrisponde al reddito netto da utilizzare nella stima per l'intero immobile pignorato. Determinato il reddito netto da capitalizzare si passa alla ricerca del saggio di capitalizzazione.

14.3 Ricerca del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito annuo (rilevato nel segmento di mercato degli affitti) e il prezzo di mercato di un immobile (rilevato nel segmento di mercato delle compravendite).

Secondo gli standard valutativi, la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni del mercato relative ai prezzi, ai redditi, ai loro *trend* nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori.

Tale saggio determinato con stima:

- diretta per comparazione;
- indiretta mediante procedimento analitico (Ricerca remota del saggio di capitalizzazione).



La stima diretta, che è quella più semplice per fornire il saggio più attendibile, consiste nel confronto diretto con altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima, dei quali si conoscono i redditi annui e i relativi valori di compravendita. Il saggio di capitalizzazione è determinato dal rapporto tra la sommatoria dei redditi annui e la sommatoria dei valori di mercato dei beni ricercati e prende necessariamente in esame un'ampia casistica di beni simili, Tale rapporto esprime quindi il saggio medio di capitalizzazione di quella categoria di immobili alla quale il bene oggetto di stima fa parte.

Non avendo a disposizione dati utili per il segmento di mercato immobiliare d'interesse da comparare con l'immobile, si dovrà necessariamente procedere utilizzando la stima indiretta ovvero alla ricerca remota del saggio di capitalizzazione.

Come previsto dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'ABI del 14 dicembre 2015, nella nota esplicativa 2 al punto N. 2.3.4.2, in mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi.

Nel caso in esame, considerato il periodo storico e l'attuale congiuntura economica che, come noto, determina la persistente stagnazione del mercato immobiliare a tutti i livelli, il sottoscritto ha ritenuto opportuno tenere in considerazione il saggio di capitalizzazione ottenuto come media tra il rapporto dei valori minimi di affitto e vendita ed il rapporto dei valori massimi di affitto e vendita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'OMI acquisisce dati ai fini statistici e conoscitivi nell'intero territorio nazionale, restituendo un'informazione economica – immobiliare che per la categoria catastale in esame e per l'attuale periodo storico è possibile considerare più che attendibile.

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "Centrale B1", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2021 per negozi in stato conservativo normale oscillano fra 4,60 e 7 €/mq*mese per le locazioni e fra 950 e 1.400 €/mq per i valori unitari.

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutati:

- la consistenza e lo stato dell'immobile,
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione,

si ritiene opportuno adottare per la ricerca del saggio di capitalizzazione da utilizzare nella stima del più probabile valore di mercato del bene in esame il valore di locazione pari a 5 €/mq e di 1.100 € in funzione delle considerazioni fatte al paragrafo 6.1 nella stima del canone di locazione in regime di libera contrattazione.



Il saggio di capitalizzazione si ottiene dal rapporto tra il reddito annuo netto e il prezzo di mercato

$$\text{saggio di capitalizzazione} = \frac{\left(\frac{5 \text{ €/mq} * 12}{1.100 \text{ €/mq}}\right)}{2} = 0,054$$

14.4 Stima dell'immobile

Secondo quanto riscontrato il valore dell'intero immobile costituito dai locali del piano terra e del piano primo viene calcolato come prodotto tra il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione

$$\text{Valore immobile} = \frac{32.307,00 \text{ €/anno}}{0,054} = 598.277,80 \text{ €}$$

14.5 Adeguamenti e correzioni di stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 2.900 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 5.4 pari a 1.000,00 €
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 12 pari a 1.900,00 €

14.6 Prezzo a base d'asta del lotto

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della 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, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base asta} = (598.277,80 - 2.900,00) * 0,9 = 535.840,92 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **535.841,00 €** arrotondato per eccesso.



15 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 del bene in oggetto.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, lì 02/04/2022

Il CTU

Dott. Calogero Bennici




Allegati

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Visure Catastali
4. Ispezioni ipotecarie
5. Elaborati tecnici
6. Note di riscontro Ufficio tecnico
7. Note di riscontro ufficio anagrafe
8. Contratti di locazione e scritture private
9. APE
10. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
11. Ricevute pec

