TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 76/2022 R. G.

PROMOSSA DA

Creditore: promossa da "Gardant Liberty Servicing s.p.a."
(non in proprio ma quale mandataria di Banco BPM s.p.a.)
(Rappresentato e difeso da avv. Arnaldi A. D.)

Contro

Debitori: [redacted]

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:

Perizia Lotto Unico

TECNICO INCARICATO:

Ing. Maddalena Vicari
C.F. VCRMDL82S50E57RQ

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. A2107

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento

Con Studio in Licata via G. di Vittorio n. 46
Tel. 3735193569

Email: maddavicari@yahoo.it
Pec: maddalena.vicari@ingpec.eu

Giudice

Dott.ssa M. De Nes

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 diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 4

3.1 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali 4

3.2 Diritto reale pignorato 4

3.3 Difformità formali e sostanziali 4

3.4 Formazione dei lotti 5

4 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 6

4.1 Individuazione dei beni oggetto della vendita 6

4.2 Descrizione materiale del lotto 6

4.3 Millesimi di parti comuni 10

4.4 Calcolo della superficie commerciale 10

4.5 Certificazione Energetica 11

4.6 Descrizione del segmento di mercato interessato 11

5 QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato. 11

5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene 12

5.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento 12

5.3 Variazioni dati identificativi 12

5.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale 12

5.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate 13

6 QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene. 13

7 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto. 13

8 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 13

8.1 Attuale proprietario dal 15/11/1989 14

8.2 Precedenti proprietari 14
8.3 Regime di comunione legale con il coniuge 14
9 QUESITO N. 7 - Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene 15
9.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 15
9.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 15
10 QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 15
11 QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 16
12 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità. 16
12.1 Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico 16
12.2 Difformità tra lo stato dei luoghi e gli allegati tecnici della domanda di concessione edilizia in sanatoria 16
12.3 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate 17
12.4 Certificato di destinazione Urbanistica 17
12.5 Dichiarazione di agibilità 17
12.6 Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa 18
13 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 18
13.1 Spese di gestione 18
13.2 Eventuali procedimenti in corso 18
14 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene 18
14.1 Criteri di stima 18
14.2 Stima dell'immobile 19
14.3 Adeguamenti e correzioni di stima 19
14.4 Prezzo a base d'asta del lotto 19
15 QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 20
Allegati 20

1 PREMESSA

Con ordinanza del 11/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott. M. De Nes nominava la sottoscritta Ing. Maddalena Vicari, libero professionista con Studio in Licata, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. A2107 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 952, Consulente Tecnico di Ufficio nella presente procedura esecutiva promossa da "Gardant Liberty Servicing s.p.a." (non in proprio ma quale mandataria di Banco BPM s.p.a.) rappresentata e difesa dall'avv. Arnaldi A. D. contro [redacted]. non costituiti la Sottoscritta depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 04/11/2024, 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.

La 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 ai beni avvenuto in data 04/12/2024, giusto verbale di sopralluogo redatto nella medesima data (All. 1), la sottoscritta 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 procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia. Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento. Nella stessa risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Nel fascicolo telematico non risultano depositati dal creditore procedente i certificati di stato civile dei debitori che sono stati richiesti dalla scrivente (All. 7).

Nell'estratto del certificato di matrimonio non è riportato nelle annotazioni a margine il regime patrimoniale dei beni e per tanto tale regime deve considerarsi in comunione.

La documentazione depositata dal creditore procedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa.

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

3.1 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali

Il creditore procedente dichiara nell'atto di pignoramento *"di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti diritti reali, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 c.c., nulla escluso o riservato anche se successivamente modificato od introdotto già gravati da ipoteca volontaria di primo grado iscritta presso UPT di Agrigento in favore dell'istituto mutuante, beni così catastalmente identificati:*

- Piena proprietà della quota pari al 1/1 dell'immobile, sito in Campobello di Licata, costituito da un'abitazione di tipo popolare (A4) composta da 3,5 vani catastali posta su un unico livello di elevazione (piano terra), annotata al NCEU dello stesso comune al foglio 18 part. 1984.

Nelle visure catastali il bene risulta intestato solamente alla debitrice [redacted] per la piena proprietà di 1/1, in tabella 1 si riportano i dati presenti nella visura

Tabella 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Campobello di Licata

Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	**Foglio**	**Part.**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
VIA INDIPENDENZA n. 17 Piano T	18	1948		Zona 1 - cat. A/4	03	3,5 vani	150,03 €

3.2 Diritto reale pignorato

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento consiste nella piena proprietà della quota di 1/1 intestata alla debitrice [redacted] dell'unità immobiliare riportata nella tabella 1 del paragrafo precedente.

Tale diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza:

- dell'atto di compravendita del 30/05/1984 rep. n. 56151 ai Rogiti del Notaio Lo Leggio, Trascritto in data 18/06/1984 ai nn. 11567/10219 con cui la debitrice riceveva la piena proprietà di ½ e la quota di ¼ di Usufrutto dell'immobile pignorato;
- della denuncia di successione emessa dell'Ufficio del registro di Canicattì n. 506 vol. 141 trascritta in data 03/03/1981 ai nn. 4007/3647 in mone di [redacted] con cui la debitrice riceveva la piena proprietà di ¼ e la quota di ¼ di Usufrutto dell'immobile pignorato.

3.3 Difformità formali e sostanziali

Il confronto dei dati riportati nell'atto di pignoramento con quelli presenti in visura catastale mettono

in evidenza per le unità pignorate:

- nessuna "difformità formale" circa la loro identificazione presso i registri immobiliari dell'Agenzia delle entrate di Agrigento;
- "difformità sostanziale" tra quanto rilevato durante le operazioni peritali e quanto rappresentato nella visura planimetrica catastale e negli elaborati tecnici allegati al titolo autorizzativo del piano terra a causa di una diversa distribuzione dei vani interni e l'apertura di un ulteriore vano di accesso.

Come da quesito si prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti e rinviando l'esatta descrizione delle difformità riscontrate ai quesiti n. 3 e 10.

Nella figura 1 si riporta la sovrapposizione dell'immagine satellitare della zona di interesse con il foglio di mappa catastale per un'univoca individuazione del bene oggetto del pignoramento



Figura 1 - Individuazione di massima del bene pignorato. Immagini satellitari estratte da Google Heart con la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale.

3.4 Formazione dei lotti

La presente vendita si compone di un'unica unità censita come abitazione di tipo popolare indivisibile e ascrivibile all'interno di un unico lotto di vendita.

L'intero bene si trova all'interno della particella 1948 che confina a Nord – con la via Adige, a Est con la particella 1947, a Sud con la via della Regione e a Ovest con la via Indipendenza.

Lotto Unico

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

4.1 Individuazione dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà della quota di 1/1 intestata a [redacted] relativa a:

- Abitazione di tipo popolare sita in Campobello di Licata con accesso dalla via Indipendenza composta da 3,5 vani catastali posta su un unico livello a piano terra annotata al NCEU dello stesso comune al foglio 18 part. 1948.

L'intero bene si trova all'interno della particella 1948 che confina a Nord – con la via Adige, a Est con la particella 1947, a Sud con la via della Regione e a Ovest con la via Indipendenza.

La figura 2 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 2 - Individuazione di massima del fabbricato in cui è censito il bene pignorato

4.2 Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita è ubicato nella parte Nord - Ovest del centro abitato del comune di Campobello di Licata, ad incrocio tra le vie Della Regione e Indipendenza. È raggiungibile percorrendo la SS 557 da Ravanusa in direzione Campobello di L. seguendo in ordine la via G. Marconi, via G. Cascino, via Trapani e la via indipendenza fino al numero civico 19.

Trattasi di una abitazione destinata a civile abitazione ubicata al piano terra di un edificio con tre elevazioni fuori terra. L'edificio ha forma rettangolare con area di sedime di circa 70 mq, è composto da un unico corpo di fabbrica con due ingressi a servizio sia dell'unità pignorata sia dei locali soprastanti.

L'intero stabile è stato realizzato in muratura portante mista (calcarenite tufacea e c.a.) dello spessore di cm 30, solai gettati in opera realizzati con travetti prefabbricati e laterizi e copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura è composto da tegole del tipo "Coppo di Grecia". I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco tipo "Li Vigni". Tutti i piani del fabbricato sono collegati da un vano scala interno.

L'appartamento pignorato corrisponde al solo piano terra del fabbricato che, sebbene risulta catastalmente un'unità indipendente, rappresenta di fatto un'unità a servizio dei piani superiori. Questi piani sono di proprietà della debitrice e nonostante siano stati realizzati con regolare concessione edilizia non risultano censiti in catasto.

Il bene è composto da tre vani principali un servizio igienico e un ripostiglio collegati tra loro dal vano centrale adibito ad ingresso soggiorno dove è posta la scala di collegamento ai piani superiori. Il vano di accesso è dotato di porta blindata ed è rivestita internamente con un pannello di uguale fattura delle altre porte interne, è presente un ulteriore vano di accesso dotato di porta in ferro a tre ante in corrispondenza del vano censito come cucina, gli infissi esterni sono in legno massello costituiti da persiane vetrate e scuri. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura a d eccezione del soffitto del vano cucina che è rivestito con perline in legno.

Il servizio igienico, a differenza degli altri vani, presenta le pareti piastrellate con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m, è dotato di wc bidet lavabo e vasca.

Tutti gli ambienti interni presentano pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica.

La superficie utile netta dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 59 mq al netto della superficie delle tramezzature con un'altezza utile pari a 3,10 m.

Alla data di sopralluogo è stato costatato che il vano principale è utilizzato solamente come ingresso dei piani superiori mentre i rimanenti vani come deposito.

L'unità risulta fornita di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottotraccia funzionanti e in buono 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.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda è autonoma e avviene mediante boiler elettrico.

Le figure da 3 a 6 riportano parte del rilievo fotografico mentre la figura 7 il rilievo metrico.



Figure 3 – Foto esterna -via indipendenza

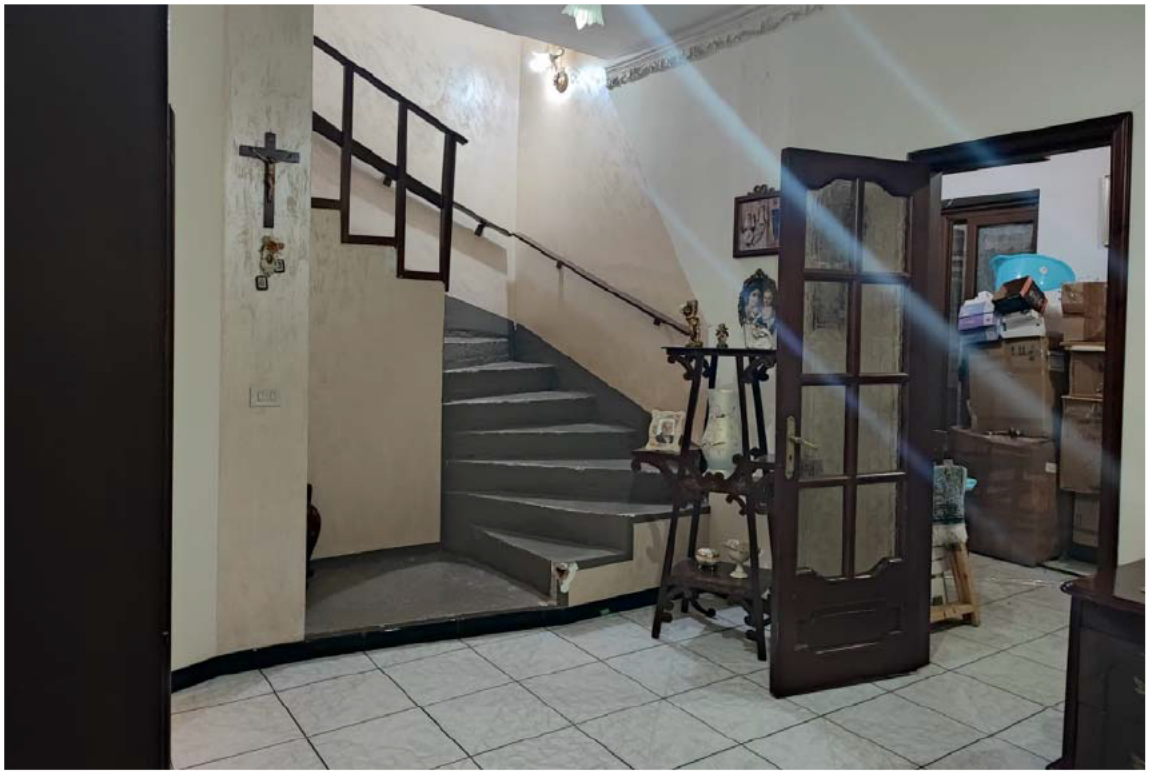


Figure 4 – Ingresso





Figure 5 – Servizi



Figure 6 – Vano intermo

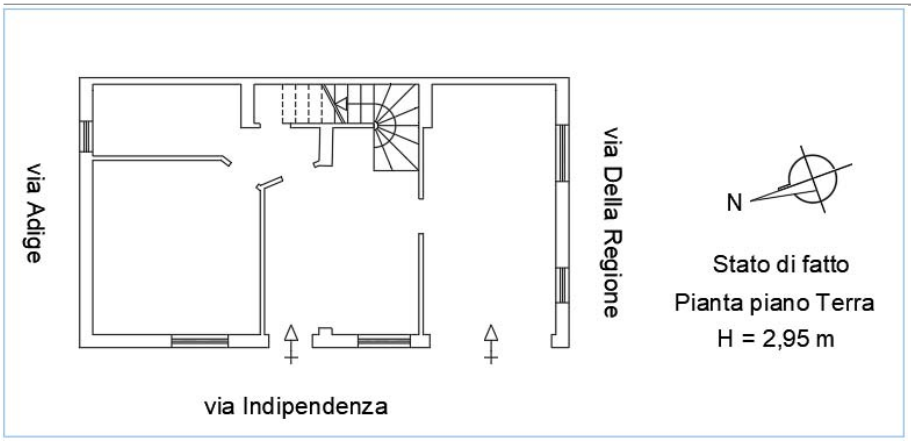


Figura 7 – Rilievo metrico

4.3 Millesimi di parti comuni

L'immobile è gestito dai due debitori che lo amministrano in autonomia, non vi è istituito alcun condominio e non sono stati calcolati i millesimi delle parti comuni.

4.4 Calcolo della superficie commerciale

Lo scrivente al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione la 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 residenziale è rappresentata dalla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale. La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale.

Tabella 2 - Calcolo della superficie commerciale

Compendio pignorato			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie appartamento	70	100	70
Totale superficie commerciale Appartamento			**70**

4.5 Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi della legge 90/2013 e s.m.i. Lo scrivente, ai fini della trasferibilità del bene, ha redatto e presentato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto mediante il servizio on line CEFA del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (All. 9).

La certificazione redatta ha classificato l'immobile in classe "D" con indice di prestazione energetica globale Ep = 70,8 Kwh/m^2anno.

4.6 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'immobile è ubicato nella parte Nord - Ovest del centro abitato del comune di Campobello di Licata in una zona la cui destinazione d'uso prevalente è quella residenziale per lo più costituita da palazzine con caratteristiche di tipo economiche.

La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra, dove i piani terreni sono destinati quasi tutti a garage, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua luce fognature) ed è sprovvista dell'illuminazione stradale e di area destinate alla al parcheggio delle auto.

La via Indipendenza presenta dimensioni ridotte e l'abitudine dei residenti di parcheggiare le vetture su entrambi i lati della strada riduce notevolmente la carreggiata generando notevoli difficoltà di manovra. Il contesto socio-economico offre vari servizi tra cui scuole, negozi, farmacia, bar, generi alimentari tutti compresi nel raggio di 400 m.

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.

Tabella 3 – Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Campobello di Licata							
Dati identificativi				**Dati di classamento**			
Ubicazione	**Foglio**	**Part.**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
VIA INDIPENDENZA n. 17 Piano T	18	1948	26 e 27	Zona 1 - cat. A/4	03	3,5 vani	150,03 €

5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

I dati identificativi dell'immobile risultano invariati sin dalla data dell'impianto meccanografico. Alla data del 29/03/1991 gli originari dati di classamento (categoria A/6, classe 2 e consistenza di 2,5 vani) vengono sostituiti con gli attuali per la presentazione di un atto di aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni. In seguito, in data 01/01/1992 viene modificato il quadro tariffario e in data 09/11/2015 vengono inseriti i dati relativi alla superficie catastale

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 e la restituzione grafica del rilievo metrico, che si riporta in figura 8, permette di costatare che lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo è difforme rispetto a quanto rappresentato nella visura planimetrica presentata in catasto in sede di costituzione a causa di una diversa distribuzione dei vani e dell'apertura di un ulteriore vano di accesso sul prospetto Est.

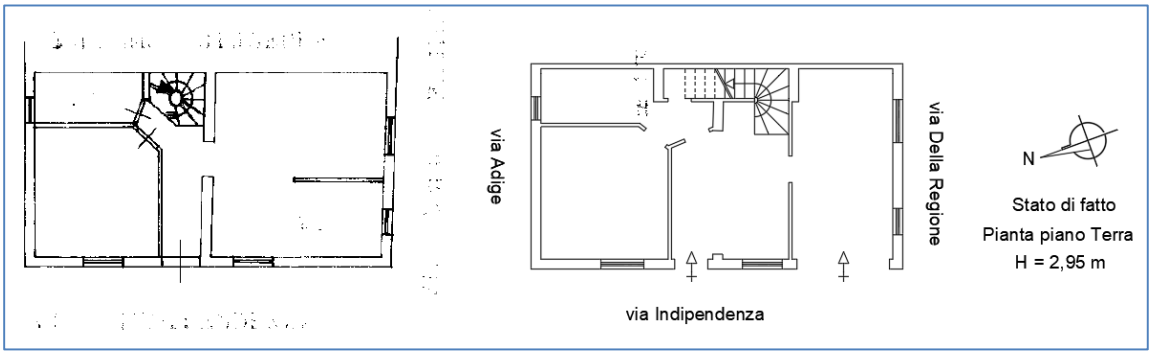


Figure 8 – Confronto tra la Planimetrica catastale a sx e la restituzione grafica dello stato dei luoghi a dx.

5.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA con causale "diversa distribuzione degli spazi interni" per denunciare le difformità riscontrate previa regolarità urbanistica degli stessi. La spesa preventivata è pari a 600 € 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 l'immobile risultava occupato dai debitori.

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

LOTTO UNICO – Piena proprietà della quota di 1/1 intestata a [redacted] relativa all'abitazione di tipo popolare sita in Campobello di Licata con accesso dalla via Indipendenza al numero civico 19, composta da 3,5 vani catastali posta su un unico livello a piano terra e annotata al NCEU dello stesso comune al foglio 18 part. 1948.

L'intero bene si trova all'interno della particella 1948 che confina a Nord – con la via Adige, a Est con la particella 1947, a Sud con la via della Regione e a Ovest con la via Indipendenza.

L'immobile in oggetto è stato realizzato con licenza edilizia n. 1 rilasciata il 27/01/1964.

Per lo stesso è stata rilasciata:

- la concessa edilizia n. 1480 in data 02/03/1988 per lavori di modifiche interna e dei prospetti;
- la concessa edilizia n. 6032 in data 18/05/2006 per l'ampliamento verticale consistente nella realizzazione di un piano primo, un sottotetto e modifiche interne al piano terra esistente;
- la concessa edilizia n. 6121 in data 16/03/2007 per una variante al precedente progetto in corso d'opera ai lavori previsti ed autorizzati.

Lo stato dei luoghi relativo all'appartamento non risulta conforme sia alla planimetria catastale sia agli elaborati tecnici presenti nell'istanza di condono.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade secondo il P.R.G. vigente all'interno della zona "B" del comune di Campobello di Licata.

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizzi pari a **30.780,00 €**.

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

Si produce di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

8.1 Attuale proprietario dal 15/11/1989

L'immobile in oggetto appartiene alla debitrice per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza:

- dell'atto di compravendita del 30/05/1984 rep. n. 56151 ai Rogiti del Notaio Lo Leggio, trascritto in data 18/06/1984 ai n.ri 11567/10219 con cui la debitrice riceveva la piena proprietà di ½ e la quota di ¼ di usufrutto dell'immobile pignorato;
- della denuncia di successione emessa dell'Ufficio del registro di Canicattì n. 506 vol. 141 trascritta in data 03/03/1981 ai n.ri 4007/3647 in mone di [redacted] con cui la debitrice riceveva la piena proprietà di ¼ e la quota di ¼ di Usufrutto dell'immobile pignorato.

8.2 Precedenti proprietari

Dalle ricerche condotte e dall'esame della documentazione in atti, è stato possibile ricostruire gli effettivi passaggi di proprietà che si sono succeduti nel corso del tempo:

- Situazione degli intestati dal 14/03/1966 fino al 30/05/1984

- Odierna debitrice per la piena proprietà della quota di ¼ e la piena proprietà di usufrutto per la quota di ¼ in forza della denuncia di successione emessa dell'Ufficio del registro di Canicattì n. 506 vol. 141 trascritta in data 03/03/1981 ai n.ri 4007/3647 in mone di [redacted];
- [redacted] nato il [redacted] a Campobello di Licata per la piena proprietà della quota di ¼ di nuda proprietà in forza della denuncia di successione emessa dell'Ufficio del registro di Canicattì n. 506 vol. 141 trascritta in data 03/03/1981 ai n.ri 4007/3647 in mone di [redacted];
- [redacted] nato il [redacted] a Campobello di Licata per la piena proprietà della quota di ½ per titoli ante 1957.

- Situazione degli intestati ante 1957 fino al 14/03/1966

- [redacted] nato il 19/12/1929 a Campobello di Licata per la piena proprietà della quota di ½ e [redacted]/ per la piena proprietà della quota di ½ entrambi in forza di titoli ante 1957.

8.3 Regime di comunione legale con il coniuge

I debitori risultano essere coniugi. Nel certificato di matrimonio non è riportata alcuna annotazione sul regime dei beni. Considerato che la debitrice ha acquistato l'intera proprietà del bene prima della data del matrimonio non risulta necessario enucleare eventuali atti di disposizione compiuti dal coniuge e/o l'esistenza di altre iscrizioni ipotecarie in aggiunta a quelle già citate gravanti sul bene in oggetto.

9 QUESITO N. 7 - Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia in data 19.10.2022 e relativa integrazione in data 15.04.2024 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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: Nessuno;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: Nessuno;
- Difformità catastali: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 3. È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 600 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.
- Difformità e urbanistiche – edilizie: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 10. È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 3.100 € 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

Iscrizioni: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Agrigento il 22/06/2007 ai nn. 4676/17489. Atto notarile del 20/06/2007, rep. 21521/4772 pubblico ufficiale Notaio Trento Paolo, contro i debitori e a favore della Banca Popolare di Novara spa.

Pignoramento: Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Agrigento il 18/07/2022 – Registro Particolare 11222 Registro Generale 12915. Trascrizione derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Uff. Giud. UNEP Presso Tribunale di Agrigento Repertorio 1280/2022 del 16/06/2022– contro i debitori e a favore di Banco BPM spa.

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

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario o dalla certificazione urbanistica, né dalla documentazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

12.1 Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile in oggetto è stato realizzato con licenza edilizia n. 1 rilasciata il 27/01/1964.

Per lo stesso è stata rilasciata:

- la concessa edilizia n. 1480 in data 02/03/1988 per lavori di modifiche interna e dei prospetti;
- la concessa edilizia n. 6032 in data 18/05/2006 per l'ampliamento verticale consistente nella realizzazione di un piano primo, un sottotetto e modifiche interne al piano terra esistente;
- la concessa edilizia n. 6121 in data 16/03/2007 per una variante al precedente progetto in corso d'opera dei lavori previsti ed autorizzati.

12.2 Difformità tra lo stato dei luoghi e gli allegati tecnici della domanda di concessione edilizia in sanatoria

Il confronto tra gli elaborati tecnici presenti nella domanda di condono e la restituzione grafica del rilievo metrico, che si riporta in figura 9, evidenzia delle difformità in ordine:

- alla realizzazione di un disimpegno tra il vano d'ingresso e vani a sinistra dello stesso;
- alla realizzazione di un ulteriore vano di accesso su via Indipendenza.

Per una maggiore comprensione nella figura 9 si evidenziano in rosso le difformità riscontrate.

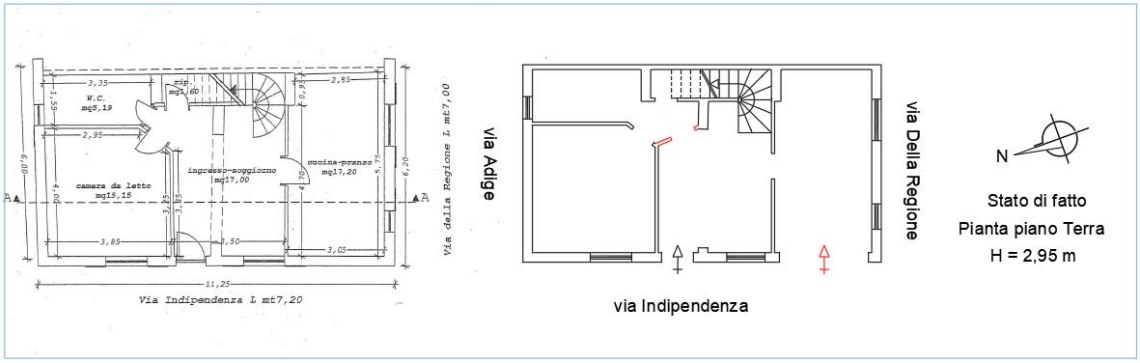


Figura 9 – Confronto la restituzione grafica del rilievo metrico a sx e l'elaborato tecnico allegato ai titoli autorizzativi a dx. In rosso la difformità riscontrata

12.3 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

Per poter regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico mantenendo le opere in difformità rispetto a quanto previsto, considerato che le modifiche descritte sono 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 I '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 diritti di segreteria, per un costo complessivo di 2.100,00 € cosi determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 1000.00;
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 100,00.

12.4 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Campobello di Licata ha certificato "che l'immobile sito tra le vie Indipendenza Adige e via delle Regione *censito in catasto al foglio 18 particella 1948 (fabbricato), ricade all'interno della zona "B" del vigente P.R.G.*

12.5 Dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile in oggetto non risulta presente. Lo stesso dovrà essere presentato a seguito della definizione della pratica da un tecnico abilitato il quale dovrà produrre, ai sensi del comma 5 art. 24;

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Lo scrivente per tale S.C.A. preventiva una spesa di 1.000 € che verrà sottratta al valore del lotto.

12.6 Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa

Le spese necessarie alla completa regolarizzazione tecnico/amministrativa dell'immobili sotto il profilo urbanistico/edilizio si valutano sommando gli importi sopra riportati per un totale di 3.100 euro. Tali spese saranno detratte al valore dell'immobile.

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

13.1 Spese di gestione

Non vi sono spese condominiali in quanto l'immobile è di proprietà della debitrice. Le spese fisse per la gestione dell'immobile, quindi, risultano imputabili alle sole tassazioni ordinarie, quali I.M.U. (se dovuta), T.A.R.I. ecc... Le spese variabili di gestione comprendono i consumi di energia elettrica.

13.2 Eventuali procedimenti in corso

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie richieste per l'immobile in esame è possibile accertare che per il bene in esame non sono state rilevate ulteriori procedimenti giudiziari in corso oltre alla presente procedura esecutiva.

14 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

14.1 Criteri di stima

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 di fatto dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione, si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto secondo un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione (All. 8):

- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrale (OMI);
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito https://borsinoimmobiliare.it/;
- della superficie commerciale pari a 70 mq, determinata al paragrafo 4.4.

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

14.2 Stima dell'immobile

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 "periferica D1", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2024 per abitazioni civili in stato conservativo normale e di tipo economico oscillano fra 380 e 570 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito https://borsinoimmobiliare.it per appartamenti in stabili di fascia media e con qualità nella media di zona oscillano fra 487 e 643 €/mq.

Considerata la stretta dipendenza dell'unità pignorata con i piani soprastanti, lo stato di conservazione e l'utilizzo dello stesso, secondo quanto riscontato, appare opportuno applicare alla stima del bene in esame un valore unitario pari a 500 €/mq.

Tale parametro risulta, secondo l'esperienza dello scrivente, consono e rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella descrizione del bene.

Il valore dell'appartamento si ricava moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale

$$Valore\ appartamento = (540\ €/mq * 70\ \text{mq}) = 37.800{,}00\ €$$

14.3 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 dì cui alla Legge n. 132/15, dì 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 3.600 € per gli oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali relativi alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo 5.4 e 12.2..

14.4 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.

$$\boldsymbol{Prezzo\ base\ asta = (37.800{,}00\ € - 3.600) * 0{,}9 = 30.780\ €}$$

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 **30.780,00 €**.

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 debitrice.

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 06/04/2025

Il CTU
Ing. Maddalena Vicari

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. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
9. Certificato energetico
10. Ricevute pec e raccomandate