TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento Esecutivo Immob. iscritto al n 2/2020 R.G.Es.

[redacted]

Contro

[redacted]

LOTTO N. 5:

Unità immobiliare adibita a magazzino ubicata all'interno di un fabbricato sito a Partanna (TP) in Contrada

Seggio individuato in catasto al F.M. 75, particella 224, Cat. A/3

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa [redacted]

Custode nominato: Dott. [redacted]

Ditta debitrice: [redacted] **(C.F.** [redacted]**)**

Esperto stimatore: Ing. Giuseppe Valerio Oliveri

1. PREMESSA

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted] con sede in Milano (cod. Fisc. [redacted]), avv.ti [redacted], [redacted] e [redacted] che la rappresentano e difendono;

ESECUTATO: Sig.ra [redacted], [redacted] (cod. Fisc. [redacted]), rappresentato e difeso dall' Avvocato [redacted] con studio sito in [redacted], che la rappresenta e difende;

*****

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri è stato nominato in data 26/05/2021 dall'Illustrissimo G.E. Dott.ssa [redacted], Giudice dell'Esecuzione per il procedimento in oggetto.

Elencazione dei beni immobili oggetto del procedimento, precisando sin d'ora che è stata condotta una suddivisione dei beni in LOTTI sulla base del principio della migliore "vendibilità":

1. LOTTO N. 1: immobili siti nel Comune di Gibellina (TP), catasto Fabbricati, foglio P86, particella 248, subalterno 3, categoria A/3, indirizzo Via Giacomo Serpotta;
2. LOTTO N. 2: immobile sito nel Comune Gibellina (TP), catasto Fabbricati, foglio P86, particella 248, subalterno 2, categoria C/6, indirizzo Via Giacomo Serpotta;
3. LOTTO N. 3: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 15, Categoria C/2, via da denominare;
4. LOTTO N. 4: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 16, Categoria C/2, via da denominare;
5. LOTTO N. 5: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 75, particella 224, Categoria A/3, Contrada Seggio;
6. LOTTO N. 6: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 68, Categoria C/2, Via Antonio Sanfilippo 33;
7. LOTTO N. 7: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 35, particella 226, Categoria A/3, Via Francesco Crispi 51.

2. OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene sinteticamente riepilogata l'attività posta in essere dal sottoscritto (i verbali delle operazioni peritali già depositati nel fascicolo telematico del procedimento).

Premesso che:

- che con Decreto di nomina del 26/05/2021, il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri è stato designato "esperto per la stima dei beni pignorati" nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 2/2020 presso il Tribunale di Sciacca;
- che con lo stesso provvedimento di nomina del 26/05/2021, è stato disposto di provvedere ed effettuare il sopralluogo delle unità immobiliari oggetto del pignoramento;
- che con verbale del 31/05/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri accettava l'incarico conferitogli dal Giudice;
- che in data **05/07/2021** in Gibellina, il sottoscritto Giuseppe Valerio Oliveri ha provveduto congiuntamente con il custode giudiziario dott. [redacted], ad effettuare un primo accesso presso il bene immobile sito in Gibellina Nuova, in via G. Serpotta n. 1. In occasione del sopralluogo, veniva eseguito il rilievo fotografico dell'intero immobile (Lotti nn. 1-2). Relativamente ai restanti immobili, veniva eseguito un sopralluogo ricognitivo (Lotti nn. 3-4-5-6-7);
- che in data **26/07/2021** in Gibellina, il sottoscritto Giuseppe Valerio Oliveri ha provveduto congiuntamente con il custode giudiziario dott. [redacted], ad effettuare un secondo accesso presso il bene immobile sito in Gibellina Nuova, in via G. Serpotta n. 1. In occasione del sopralluogo, veniva eseguito il rilievo topografico e fotografico dell'intero immobile (Lotti nn. 1-2). Nella giornata del 26/07/2021 l'esecutata dava la disponibilità nel accedere agli altri immobili oggetto di pignoramento come meglio esplicitato nel verbale di sopralluogo;
- che con nota del 03/08/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri faceva istanza affinchè il termine per il deposito dell'allegato 2 venisse prorogato al 30/09/2021;
- che in data 17/08/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [redacted] concedeva la proroga richiesta;
- che nota del 29/09/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri faceva istanza affinchè il termine per il deposito dell'allegato 2 venisse ulteriormente prorogato al 20/10/2021;
- che in data 30/09/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [redacted] concedeva la proroga richiesta;

- che con verbale di udienza del 10/11/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott. ssa [redacted] rinviava *"all'udienza 569 cpc del 16-02-2023 ore 12 invitando il perito stimatore a depositare l'elaborato peritale 30 giorni prima della data di udienza fissata e di comunicarlo alle parti"*.
- che con nota del 16/11/2022 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri comunicava a mezzo pec che nella giornata del 24/11/2022 si sarebbero svolte le operazioni peritali con la prosecuzione dei sopralluoghi presso gli immobili siti nel Comune di Partanna oggetto dell'esecuzione.
- che nella giornata del **24/11/2022** sono state svolte le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in territorio del Comune di Partanna (TP) in occasione delle quali sono stati eseguiti i rilievi topografici e fotografici ad esclusione dell'immobile sito in Via F. Crispi a Partanna (TP) (Lotti nn. 3-4-5-6);
- che in data 12/01/2023 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri inviava a mezzo pec istanza di accesso agli atti ai sensi dell'ar tt. 22 e seguenti – CAPO V – della Legge 07/08/1990 n. 241 e successive modifiche dovendo procedere con la stima dei beni immobili di compentenza del Comune di Gibellina e del Comune di Partanna e dei quali risulta titolare la Sig.ra [redacted];
- che con provvedimento del 27/04/2023 il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario ed il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri ad accedere forzosamente al bene sito in Partanna alla via F. Crispi n.51 al fine di ultimare le operazioni peritali;
- che in data **12/05/2023** il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri alla presenza del custode giudiziario ha eseguito le operazioni di rilievo totpografico e fotografico del bene sito in Partanna in via F. Crispi n.51 (Lotto n. 7);
- che in data **24/08/2023** il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri alla presenza del custode giudiziario ha eseguito un nuovo accesso presso il bene sito in Partanna in Via F. Crispi n.51 (Lotto n. 7).

ALLEGATI

Si riporta di seguito l'elencazione degli allegati alla presente perizia:

- **allegato 1:** documentazione catastale
- **allegato 2:** rilievo metrico
- **allegato 3:** documentazione fotografica
- **allegato 4:** identificazione particelle originarie su foglio di mappa attuale
- **allegato 5:** verbali di sopralluogo operazioni peritali
- **allegato 6:** titoli abilitativi

LOTTO N. 5

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO n. 1:

- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e nelle visure catastali storiche è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda l'intera piena proprietà dei beni pignorati per la quota di 1000/1000 intestata alla ditta [redacted] in forza della denuncia di successione *mortis causa* del 15/11/2010 protocollo n. TP0290538 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: UR Sede: CASTELVETRANO Volume: 9990 n: 841 del 14/11/2011 Succ. Di [redacted] (n. 18140.1/2011).

L'immobile fu costituito/denunciato al catasto nel 30/06/2000 da [redacted] [redacted] [redacted].

Il bene pignorato nell'atto di pignoramento è stato identificato rispettivamente:

- F.M. 75 part.lla 224 , consistenza (catastale): 5 vani, Categoria A/3, indirizzo Contrada Seggio snc, Piano terra;

Di seguito si riporta la sovrapposizione della mappa catastale sulla foto satellitare.

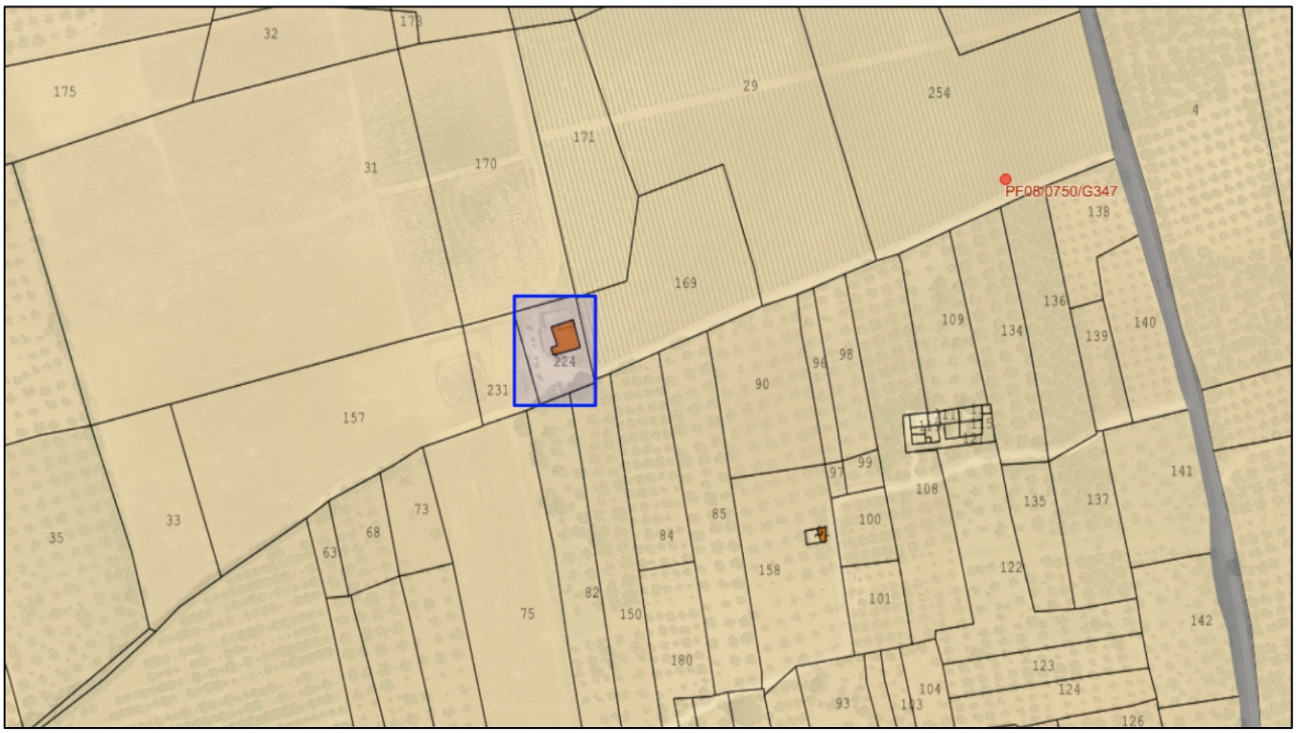


Fig.1 Sovrapposizione immagine satellitare estratta da Google Earth con estratto di mappa catastale: individuazione di massima del fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) F.M. 75 part.lla 224 , cat. A/3

QUESITO n. 2:

- ***Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

Si evince dal carteggio prelevato presso gli uffici del Comune di Partanna che il fabbricato principale fu costruito con Concessione Edilizia n. 171/97 del 19/01/1997.

Si tratta di un fabbricato rurale identificato come LOTTO 5 sito in c.da Seggio presso il Comune di Partanna (TP) caratterizzato da un'unica elevazione fuori terra.

Il Comune di Partanna, a seguito di istanza da parte del Signor [redacted] del 26/09/1997 registrata al n. 23102, rilasciava il nulla osta relativo alla realizzazione di un "*Progetto per la costruzione di un fabbricato rurale da erigersi in agro di Partanna c/da Seggio"* (Concessione Edilizia n. 171/97 del 9/12/1997).

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato su un terreno di proprietà della ditta [redacted] in Partanna in c/da Seggio.

L'edificio è caratterizzato da una struttura in cemento armato del tipo intelaiato con copertura a doppia falda con solai latero-cementizi. Internamente l'edificio è composto da n. 5 vani: un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un servizio. L'altezza interna dell'edificio è variabile tra 3,25 m (gronda) e 4,45 metri (colmo). Esternamente è presente una veranda coperta di pertinenza all'edificio. Il fabbricato è privo climatizzazione ambientale sia invernale che estiva. Gli infissi sono in ferro con vetro monostrato e sistema di oscuramento mediante avvolgibile in PVC. La superficie calpestabile è pari a 71,00 mq. Tra la documentazione consultata presso gli archivi del Comune di Partanna non è stata rinvenuta copia del certificato di abitabilità dell'immobile.

All'interno dello stesso lotto di terreno, esisteva già un edificio adibito a magazzino a servizio dell'agricoltura la cui costruzione è precedente al mese di Marzo del 1985. Per lo stesso fabbricato, realizzato abusivamente, fu presentata istanza di sanatoria con prot. n 6820 del 30/03/1995 e rilasciata successivamente Concessione edilizia in sanatoria n. 35/2000/SAN del 08-02-2000. Il fabbricato rurale si sviluppa in un'unica elevazione fuori terra, ed è costituito da un unico locale per il ricovero delle attrezzature e delle macchine agricole. La struttura portante del fabbricato è in muratura di conci di tufo. La copertura è del tipo a falda unica con struttura in latero-cemento. E' presente l'impianto elettrico.

La superficie calpestabile del magazzino è pari a 30,60 mq.

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di diverse strutture precarie realizzate in assenza di titoli edilizi pertinenti l'edificio principale e il magazzino esistenti. In corrispondenza della copertura del magazzino sono presenti serbatoi idrici in cemento-amianto.

Si riporta di seguito un dettaglio delle superfici catastali:

1000/1000 indivisi f.m. 75 part. 224: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani superficie totale 90 mq.

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1. Particolare cucina</td><td>2. Particolare camera da letto</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>3. Esterno con strutture precarie</td><td>4. Magazzino rurale</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>5. Prospetto principale</td><td>6. Prospetto a nord</td></tr>
</table>

QUESITO n. 3:

- ***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

Si rimanda all'allegato 2 "documentazione catastale", all'interno del quale sono presenti le visure catastali storiche, stralci di foglio di mappa e planimetrie catastali, di seguito si riportano sinteticamente i dati catastali dell'immobile oggetto di stima:

- **1000/1000 indivisi f.m. 75 part. 224**: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani superficie totale 90 mq.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi alle risultanze catastali. Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali Comune, foglio, particella e subalterno.

Il confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo metrico (Fig. 2-3) consente di constatare che lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo non coincide con quanto rappresentanto nella planimetria catastale.

Specifico si rileva una difformità sulla rappresentazione delle finestre e non è presente l'inserimento in mappa del magazzino rurale.

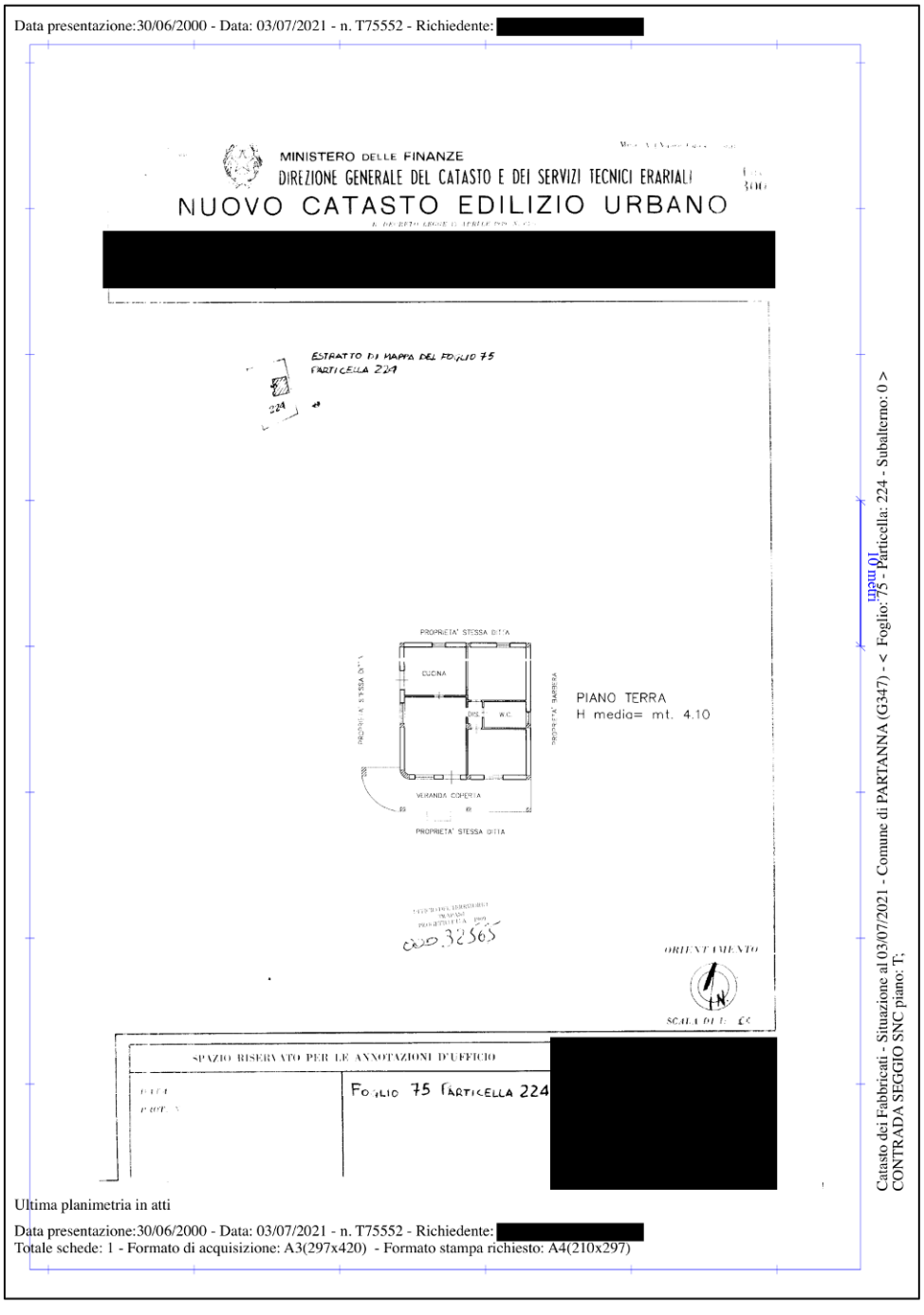


Fig. 2 – Lotto n.5 – Planimetria catastale

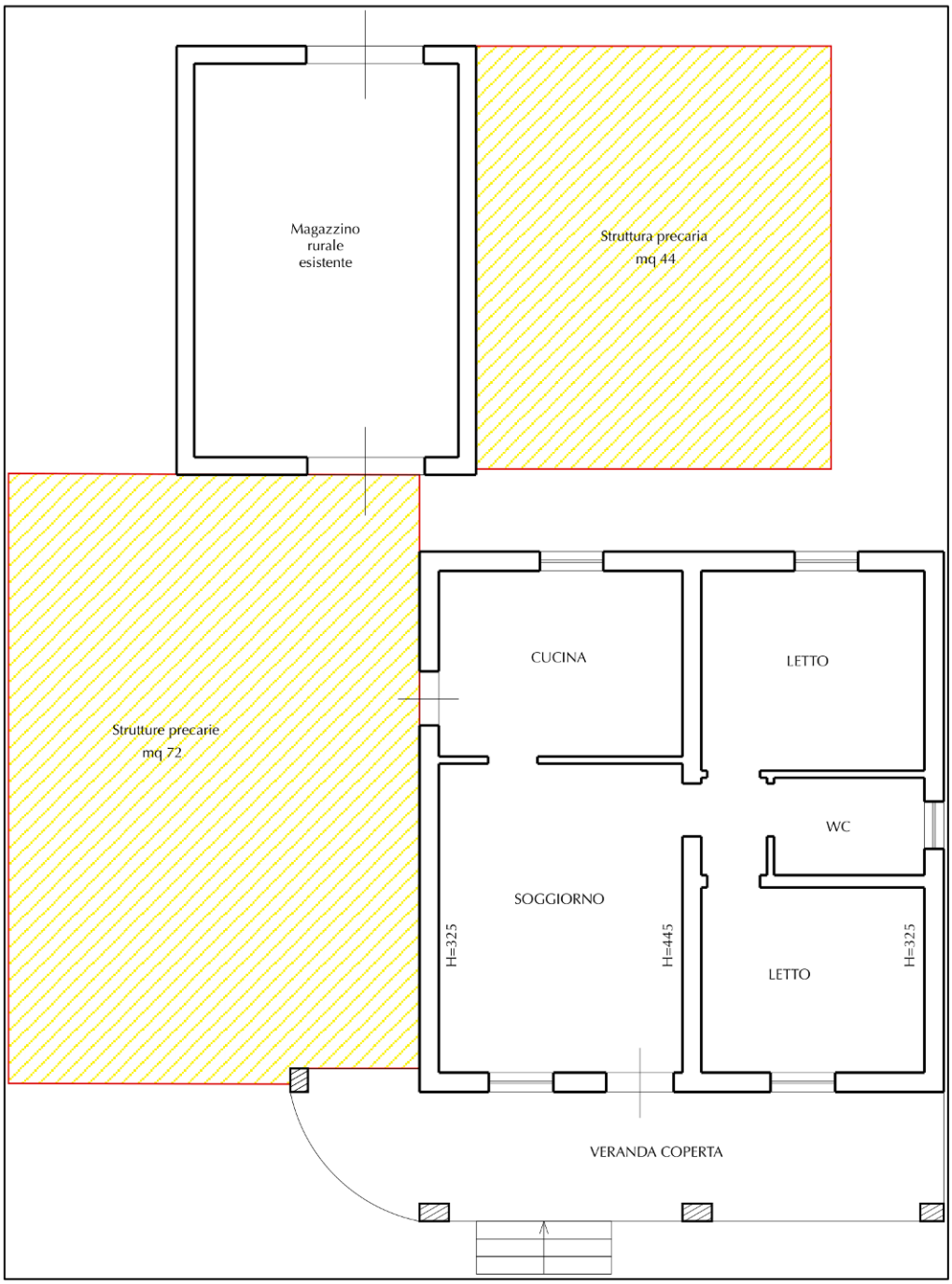


Fig. 3 – Lotto n.5 – Rilievo metrico

Relativamente alla quantificazione dei costi relativi alle difformità riscontrate, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale con le modifiche apportate redigendo una pratica di DOCFA ed una pratica TIPO MAPPALE da trasmettere presso gli uffici competenti. Le spese tecniche e gli oneri previsti sono stimabili in **1.000,00 euro**.

QUESITO n. 4:

- ***Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.***

Piena ed intera proprietà di immobile costituito da fabbricato a servizio dell'agricoltura e magazzino rurale. L'immobile è sito nel Comune di Partanna (TP) in C.da Seggio, oggi censito al Foglio di Mappa 75 part. lla 224 cat. A/3.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale come già specificato precedentemente. Lo stato dei luoghi non risulta conforme agli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo (Concessione Edilizia n. 171/97 del 9/12/1997) e rispondenti all'ultimo progetto approvato dall'Ufficio tecnico del Comune di Partanna (TP). Lo stesso vale per il fabbricato relativo al magazzino rurale preesistente che presenta difformità rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo valido (Concessione edilizia in sanatoria n. 35/2000/SAN del 08-02-2000).

QUESITO n. 5:

- ***Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.***

Il bene in oggetto oggi appartiene per la quota 1000/1000 all'esecutata [redacted] a seguito di Costituzione del 22/05/2017, in forza della denuncia di successione *mortis causa* del 15/11/2010 protocollo n. TP0290538 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: UR Sede: CASTELVETRANO Volume: 9990 n: 841 del 14/11/2011 Succ. Di [redacted] (n. 18084.1/2011).

L'intestatario in data 30-06-2000 risultava [redacted].

Successivamente in data 15-11-2010 tramite atto pubblico con prot. n. TP0290538 in atti dal 29-11-2011 la proprietà risultava intestata per 1000/1000 all'esecutata [redacted].

Attualmente il bene risulta censito così:

Dati identificativi: Comune di Partanna (TP) , F.M. 75 part.lla 224

Classamento: Rendita: 271,14 € Categoria: A/3, Classe: 3 , Consistenza: 5 Vani, totale superficie catastale: 90 mq.

Nel ventennio in esame il bene sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Ipoteca giudiziale iscritta in data 2/3/15 ai nn.3737/298 in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 27/1/15 rep.3443. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. € 150.000,00 di cui € 69.249,94 di cap. Grava su tutti i beni in oggetto, unitamente ad altri. La società ha eletto domicilio [redacted].*
- *Pignoramento trascritto il 7/7/15 ai nn.1208719535 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 20/4/15 cron.328. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto,*
- *Pignoramento trascritto il 3/2/20 ai nn.2134/1401 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 16/12/19 cron.802. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.*

QUESITO n. 6:

- ***Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

In merito all'edificio principale, il Comune di Partanna, a seguito di istanza da parte del Signor [redacted] del 26/09/1997 registrata al n. 23102, rilasciava il nulla osta relativo alla realizzazione di un "*Progetto per la costruzione di un fabbricato rurale da erigersi in agro di Partanna c/da Seggio*" (Concessione Edilizia n. 171/97 del 9/12/1997).

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato su un terreno di proprietà della ditta [redacted] in Partanna in c/da Seggio. All'interno dello stesso lotto di terreno, esisteva già un edificio adibito a magazzino a servizio dell'agricoltura la cui costruzione è precedente al mese di Marzo del 1985. Per lo stesso fabbricato, realizzato abusivamente, fu presentata istanza di sanatoria con prot. n 6820 del 30/03/1995 e rilasciata successivamente Concessione edilizia in sanatoria n. 35/2000/SAN del 08-02-2000.

Dal confronto tra le risultanze del rilievo metrico e gli elaborati grafici allegati al più recente titolo abilitativo valido, si evince quanto segue:

- sono presenti difformità in merito alle aperture esterne dell'edificio principale. In particolare nella planimetria di progetto è prevista una finestra sul prospetto ovest che non risulta realizzata;
- le altezze interne indicate nella sezione di progetto non sono perfettamente conformi con le altezze rilevate in situ (differenze fino a 25 cm in riduzione). Tali differenze potrebbero essere imputabili ad una differente quota di imposta della pavimentazione finale;
- presenza di diverse strutture precarie realizzate più o meno in aderenza all'edificio principale e al magazzino rurale;
- difformità nella rappresentazione planimetrica dell'insieme edificio principale + magazzino rurale;
- difformità nella rappresentazione grafica del magazzino rurale esistente (concessione edilizia in sanatoria) sia rispetto alle aperture esterne che rispetto alle altezze dell'edificio.

Per regolarizzare le difformità sopra richiamate, risulta necessario predisporre una pratica edilizia di sanatoria per mezzo di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R 380/2001.

È necessario tenere conto dunque delle spese tecniche per la predisposizione della documentazione minima per il titolo abilitativo edilizio, per gli oneri e le oblazioni connesse al rilascio dello stesso da parte degli Enti competenti. In questa sede è possibile stimare un importo pari a **1.500,00 €** per le spese tecniche (comprensivi di oneri riflessi) e **€ 600,00** per diritti fissi e oblazioni.

Al costo relativo alle spese tecniche ed oneri connessi, è necessario prevedere dei costi per la demolizione e smaltimento delle strutture precarie presenti in prossimità dell'edificio principale. Si riporta di seguito un dettaglio delle lavorazioni necessarie:

- Demolizione e smaltimento in discarica delle strutture precarie di pertinenza dell'edificio principale;
- Demolizione e smaltimento delle coperture in cemento amianto (strutture precarie);
- Rimozione e smaltimento di n. 4 serbatoi in cemento amianto presenti sulla copertura del magazzino rurale.

Per le lavorazioni sopra descritte si stima un costo complessivo di **9.000,00 €**.

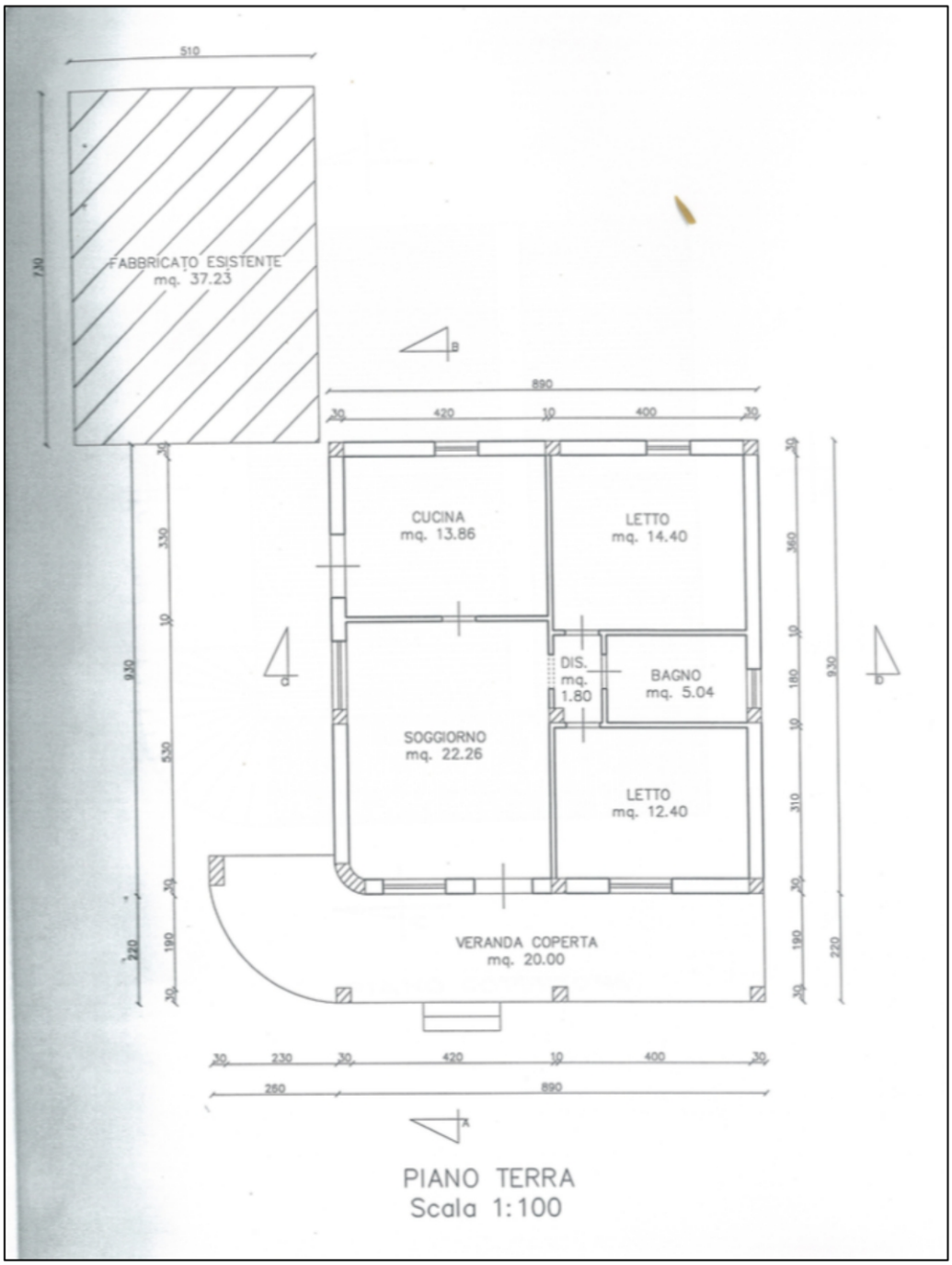


Fig. 4 – Lotto n. 5 – Pianta di progetto allegata alla Concessione edilizia n. 171/97 del 9/12/1997

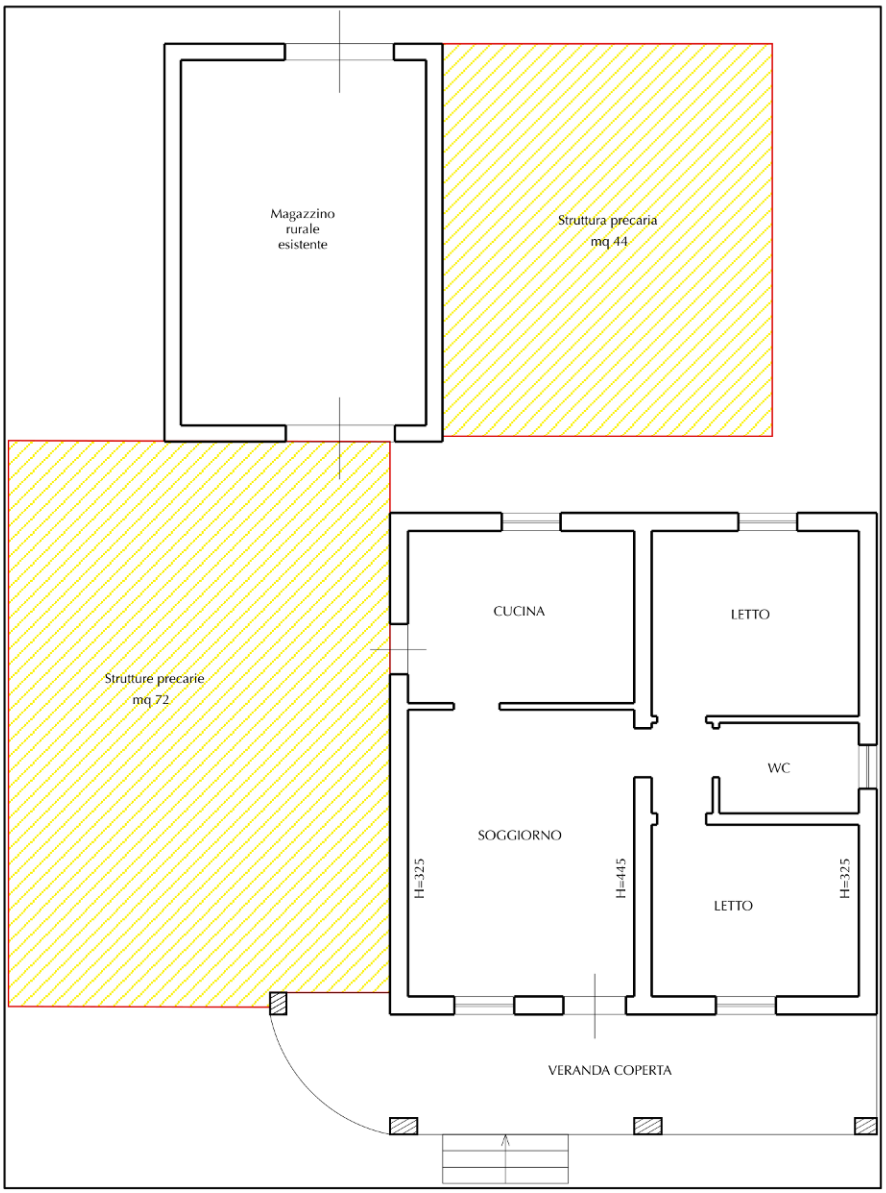


Fig. 5 – Lotto n. 5 – Rilievo metrico

QUESITO n. 7:

- ***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***

Attualmente l'immobile è impegnato dal figlio dell'esecutata Sig. [redacted] in forza di un contratto di comodato d'uso. Le chiavi e la cura del bene al momento dunque rimangono in capo al Sig. [redacted].

QUESITO n. 8:

- ***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatti dal Notaio Dottor [redacted] in data 28 Settembre 2022 prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso '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 è emerso quanto di seguito riportato.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (*cfr. Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.):*

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 02/03/2015 ai nn. 3737/298 in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 27/01/2015 rep. 3443. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. 150.000,00 euro di cui 69.249,94 di cap. Grava su tutti i beni in oggetto, unitamente ad altri. La società ha eletto domicilio [redacted].
- Pignoramento trascritto il 07/07/2015 ai nn. 12087/9535 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 20/04/2015 cron. 328. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.
- Pignoramento trascritto il 03/02/2020 ai nn. 2134/1401 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 16/12/2019 cron. 802. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1) Domande giudiziali: **Nessuna.**

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura: **Nessuna.**

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuno.**

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, ecc) anche di natura condominiale: **Nessuno.**

5) Provvedimento di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: **Nessuno.**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1) Iscrizioni ipotecarie: **Nessuna.**

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc…): **Nessuno.**

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Sono presenti diverse difformità e pertanto risulta necessario operare con una SCIA in sanatoria con costi stimabili in € 2.100,00. Alle spese tecniche si aggiungo i costi per la rimozione delle strutture precarie abusive e smaltimenti vari quantificati in € 9.000,00.**

4) Difformità catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Sono presenti difformità rispetto allo stato dei luoghi e pertanto è necessario redigere una pratica DOCFA ed una pratica TIPO MAPPALE per un costo complessivo pari a € 1.000,00.**

QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, quali censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Al momento non sono previste spese di gestione specifiche.

QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione dei beni

12.1 *Determinazione del valore medio unitario in riferimento al database dell'ADE*

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Nel procedimento di stima, oltre al controllo della documentazione urbanistica e catastale dal quale desumere la conformità dello stesso, assume particolare rilevanza il "momento" della determinazione dl prezzo dell'immobile. La data di stima impatta sul valore dell'immobile stesso, cioè per la sua disponibilità/possibilità di utilizzo alla stessa data.

Per ottemperare all'incarico ricevuto, lo scrivente ha dapprima provveduto a visionare i prezzi suggeriti dall'Agenzia delle Entrate (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi) per immobili similari posti in prossimità di quello in oggetto, nello specifico si sono consultati i prezzi relativi alle annualità 2022 secondo semestre:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO
Comune: AGRIGENTO
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	550	800	L	2	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Dall'analisi effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione, sito in Partanna (TP) in C.da Seggio, è

confrontabile con immobili siti nella fascia/zona omi "Extraurbana zona rurale", codice di zona R1" il cui valore di mercato oscilla per gli immobili di tipologia abitazione di tipo civile tra 450,00 e 650,00 €/mq al lordo della superficie (si è fatto ricorso alla provincia di Agrigento in assenza di dati specifici per la provincia di Trapani).

Lo scrivente intende utilizzare come valore OMI di partenza la media tra i valori min e max assegnati dall'Agenzia delle Entrate relativamente alla tipologia "abitazione di tipo economico". Dunque per l'immobile in oggetto, la media tra le due quotazioni assegnate dall'Agenzia delle Entrate è pari a **550 €/mq.**

A tali valori dovranno moltiplicarsi dei **coefficienti di differenziazione (di destinazione, piano, pertinenza, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica, ecc..)** appropriati e secondo la norma UNI 10750:2005 (codice della valutazioni immobiliari che costituisce un codice di valutazione uniforme e largamente condiviso) **per il lotto peritale in esame e a sua volta moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile.**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Essa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali e, nel caso specifico, viene calcolata considerando anche le superfici dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Di seguito si procederà con la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

LOTTO N.5

- **Superficie commerciale edificio principale = 78,10 mq** (differente dalla superficie utile calpestabile)
- **Superficie commerciale magazzino rurale = 33,00 mq** (differente dalla superficie utile calpestabile)

12.2 *Applicazione dei coefficienti di differenziazione al valore medio unitario OMI*

La media dei valori richiamati al par. 12.1 sarà corretta in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,95
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESTRINSECHE	**PARAMETRI**	**COEFFICIENTE APPLICATO**
Ottime	1,05	1,05
Buone	1,00	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,90	
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		**1,00**

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Zona periferica	1,00	1,00
Zona tra periferia e centro	1,20	
Zona centrale	1,40	
Zona degradata	0,90	

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Villa	2,00	1,25
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,80	

CARATTERISTICHE DI VETUSTA'	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Fabbricato ≥ ad anni 6	1,00	0,80
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,80	
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,70	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	**1,00**

CARATTERISTICHE TECNICHE FUNZIONALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,80
Buone	0,90	
Mediocri	0,80	
Scadenti	0,70	

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,90
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE	**0,72**

MOLTIPLICANDO TRA LORO, SI RICAVA IL COEFFICIENTE CORRETTIVO:	**0,72**

Adottato come valore di riferimento al metro quadrato il valore indicato precedentemente, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo come sopra determinato, dal valore unitario corretto al metro quadrato per gli immobili oggetto di stima si ottiene**:**

EURO	**COEFFICIENTE**	
550,00	0,72	**€/mq 396,00**

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: Norma ISO 9836/2011 "Norme prestazionale in edilizia" Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume".

12.4 METODO SINTETICO – COMPARATIVO - PARAMETRICO "per punti di merito"

Riepilogando si è proceduto secondo le seguenti fasi:

- è stato in prima analisi determinato il valore medio unitario in riferimento al database dell'ADE;
- il valore determinato è stato successivamente corretto mediante i coefficienti sopra descritti;
- si è ottenuto il valore medio corretto unitario pari a **396,00 €/mq**.

Noto il valore medio più probabile di mercato, si è proceduto con il calcolo del valore complessivo dell'immobile in oggetto.

Unità immobiliare	SUPERFICIE EQUIVALENTE [mq]	VALORE EQUIVALENTE [€/mq]	VALORE COMPLESSIVO
Edificio principale	78,10	396,00	**€ 30.927,60**
Magazzino rurale	33,00	396,00	**€ 13.068,00**

Pertanto si assegna all'immobile a piano terra (LOTTO 5) un valore pari a: **€ 43.995,60.**

12.5 *Adeguamento 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, al valore di mercato precedentemente stimato vengono applicate le seguenti decurtazioni:

- **2.100,00 €** per costi di regolarizzazione urbanistica relativi alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo relativo al **Quesito n.6**;
- **1.000,00 €** per costi di regolarizzazione catastale descritta al paragrafo relativo al **Quesito n.3;**
- **9.000,00 €** per costi connessi alle demolizioni e smaltimento di opere abusive descritte al paragrafo relativo al Quesito n. 6.

12.6 *Determinazione del valore di mercato dell'immobile*

Sulla scorta del valore di mercato determinato e delle considerazioni esposte, si è determinato il valore di mercato corretto per il lotto oggetto della presente perizia:

***Valore di mercato corretto* = 43.995,60 € – 2.100,00 € - 1.000,00 € - 9.000,00 € = 31.895,60 €**

12.7 *Prezzo a base d'asta del lotto decurtato del 15%*

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 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato.

***Prezzo base d'asta* = *Valore di mercato dell'immobile* - *Valore di mercato dell'immobile** 15% =**

31.895,60 € - 4.784,34 € = 27.111,26 €

QUESITO n. 13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e nelle visure catastali storiche è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda l'intera piena proprietà dei beni pignorati per la quota di 1000/1000 intestata alla ditta [redacted].

Sciacca li, 22/09/2023

Tanto si doveva per l'incarico conferito

L'esperto stimatore

Ing. Giuseppe Valerio Oliveri

