

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



## ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.n. 38/2022



**GIUDICE:** Dott.ssa Vitalba Pipitone

## PERIZIA DI STIMA C.T.U.

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati*

## LOTTO UNICO



**Tecnico Incaricato:**

**Arch. Celeste Simone**

Via Cesare Pavese, 13 – 92026 Favara (AG)

Cell. 320 0528072 – tel. 0922 824215

Email: arch.celestesimone@libero.it

Pec: arch.celestesimone@archiworldpec.it



All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

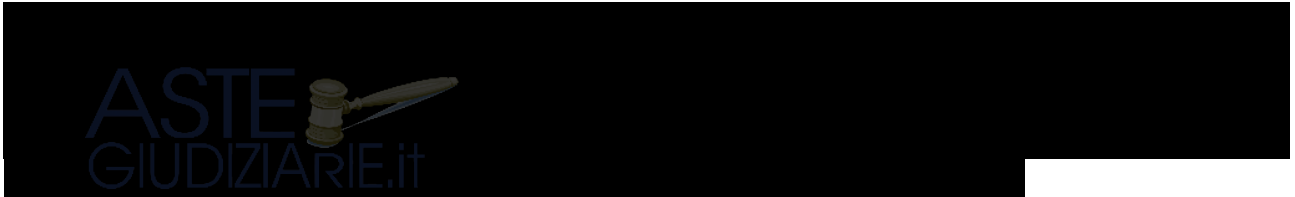
Del Tribunale di Agrigento

Ufficio Esecuzioni immobiliari



**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 38/2022 R.G.E.**

**PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente)**



**CONTROPARTE – (Debitore):**



## **PREMESSA**

La sottoscritta arch. Simone Celeste nata ad Agrigento il 30/11/1991 e residente a Favara (AG) in via Cesare Pavese n.13, con C.F. SMNCST91S70A089T, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 1947, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento con n. 964, il giorno 16/10/2023 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Vitalba Pipitone per il proc. con R.G. n. 38/2022.

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 17/10/2023 la sottoscritta C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

Ricevuto ed accettato l'incarico della Dott.ssa Vitalba Pipitone, la sottoscritta CTU, previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 23/11/2023. Dalle verifiche effettuate al fascicolo telematico è emerso che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile i cui dati riportati risalgono risalenti fino ad un atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In essa i dati catastali attuali e storici sono corretti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento ed oltre a questi non sono state rinvenute altre trascrizioni. Il creditore precedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e storico che la sottoscritta ha acquisito autonomamente presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO\_1). Quest'ultima ha richiesto copia del certificato di stato civile dell'esecutato dal quale è emerso che il [REDACTED] risulta di stato libero per divorzio [REDACTED] in data 22/09/2022. La sottoscritta ha, inoltre, acquisito copia dell'estratto di atto di matrimonio, dal quale si evince che il [REDACTED]

[REDACTED], è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Per lo stesso sono stati, altresì, richiesti agli uffici del Comune di Agrigento il certificato di residenza ed il certificato di stato di famiglia storico (ALLEGATO\_3).

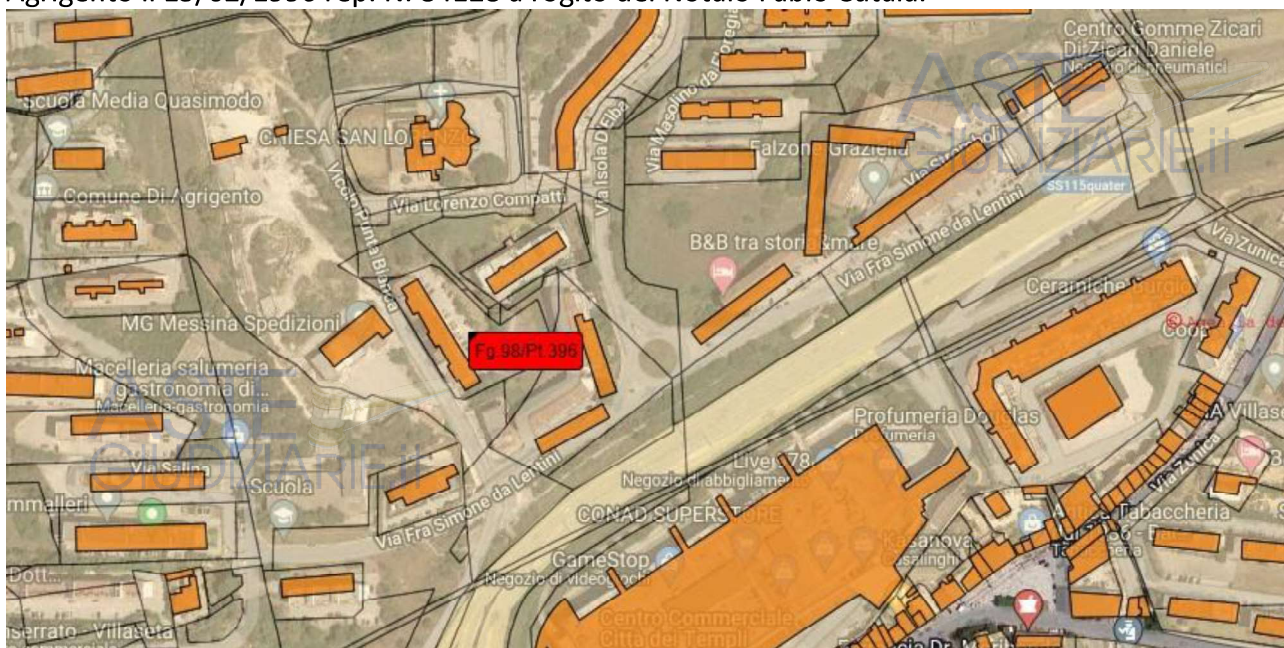
Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.C. di Agrigento è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili della presente procedura è stato costruito con edilizia convenzionata e grazie all'uso di finanziamenti pubblici. Secondo la L. 178/2020 art. 1 commi 376/377/378, la comunicazione del pignoramento va effettuata anche agli enti erogatori dei finanziamenti, nonché all'ente comunale con cui è stata pattuita la convenzione. Il creditore non ha provveduto alla notifica agli enti secondo la Legge sopradetta. Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 16/01/2023.

## **LOTTO UNICO**

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

Il lotto è composto dalla piena proprietà di un appartamento e la quota indivisa di ¼ di due magazzini siti in Agrigento (AG), Vicolo Punta Bianca, Località Monserrato. L'appartamento è posto al secondo piano della Palazzina A, con accesso principale al civico n. 14, ed in particolare dalla prima porta a sinistra salendo le scale. Esso è identificato al NCEU con foglio 98, part. 396, sub. 9 e confina a ovest con appartamento complanare identificato con sub. 8, mentre a sud e nord con la corte comune. I magazzini, tra loro adiacenti ma con ingressi autonomi, sono posti al piano terra ed hanno accesso anch'essi dalla corte comune. Essi sono identificati al NCEU con foglio 98, part.396, sub. 48 e sub. 49; e confinano a sud con corte comune, a est con magazzino identificato con sub. 17 e a ovest con vano scala. I beni del presente lotto appartengono al sig. [REDACTED] averli acquistati con

atto di assegnazione ai soci della società Cooperativa Edilizia "██████████" con sede in Agrigento il 15/02/1996 rep. N. 84128 a rogito del Notaio Fabio Cutaia.



Ortofoto dell'area ove risiede il bene pignorato

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

Il lotto è composto da un appartamento posto al secondo piano e la quota pari a  $\frac{1}{4}$  di due box posti al piano terra della "Palazzina A" di un fabbricato sito in Agrigento (AG), Località Monserrato. Le tre proprietà hanno accesso dallo stesso lato del fabbricato, in Vicolo Punta Bianca. Al vano scala è possibile accedere anche da un secondo ingresso posto nel prospetto retrostante. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento posto al secondo piano confina a ovest con appartamento complanare identificato con sub. 8, mentre a sud e nord con la corte comune. I due magazzini sono tra loro adiacenti, con ingresso autonomo dalla corte comune, e confinano a est con magazzino identificato con sub. 17, a ovest con vano scala e a sud con corte comune.



Foto esterne del lotto pignorato.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due servizi igienici, tre camere da letto e un ripostiglio per un totale di circa 129 mq. Uno dei due bagni presenta delle macchie di umidità nell'intradosso del solaio, dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dai piani superiori. Tali

infiltrazioni si riversano in parte anche nel secondo bagno, poiché adiacente al primo. Tuttavia, l'appartamento si presenta in buone condizioni. Il bene è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia, mentre è assente l'impianto di raffrescamento. L'appartamento presenta: pavimenti in gres porcellanato, pareti rifinite in gesso scagliola e pittura lavabile, infissi esterni in alluminio e vetro con tapparelle in plastica, infissi interni in legno. I box posti al piano terra si presentano in buone condizioni, con pareti in gesso scagliola e pavimenti in mattonelle di cemento, costituiti da un unico vano di 20,40 mq per il sub. 48 e 20,20 mq per il sub. 49. Entrambi hanno unica apertura costituita da saracinesca in ferro.

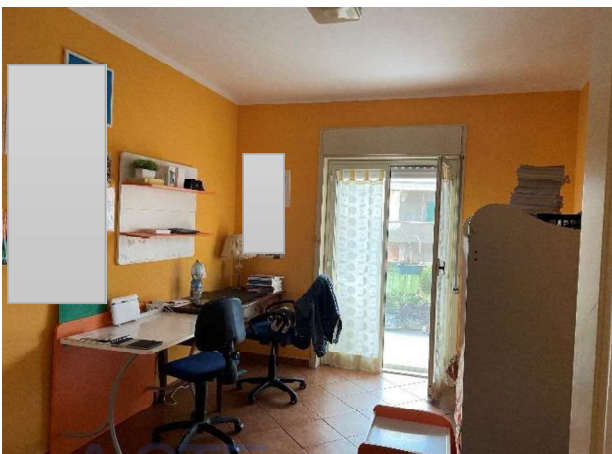
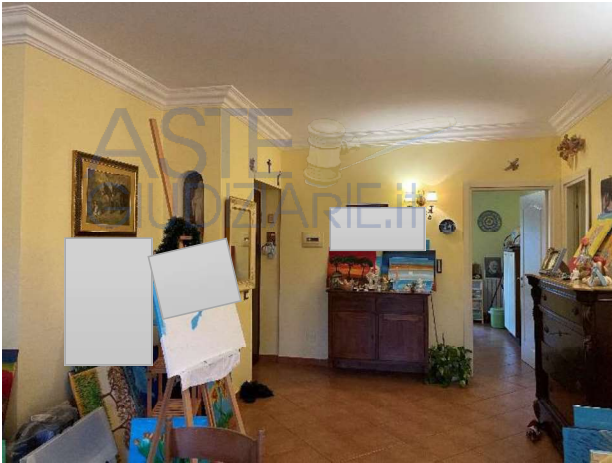


Foto dell'appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto dell'appartamento



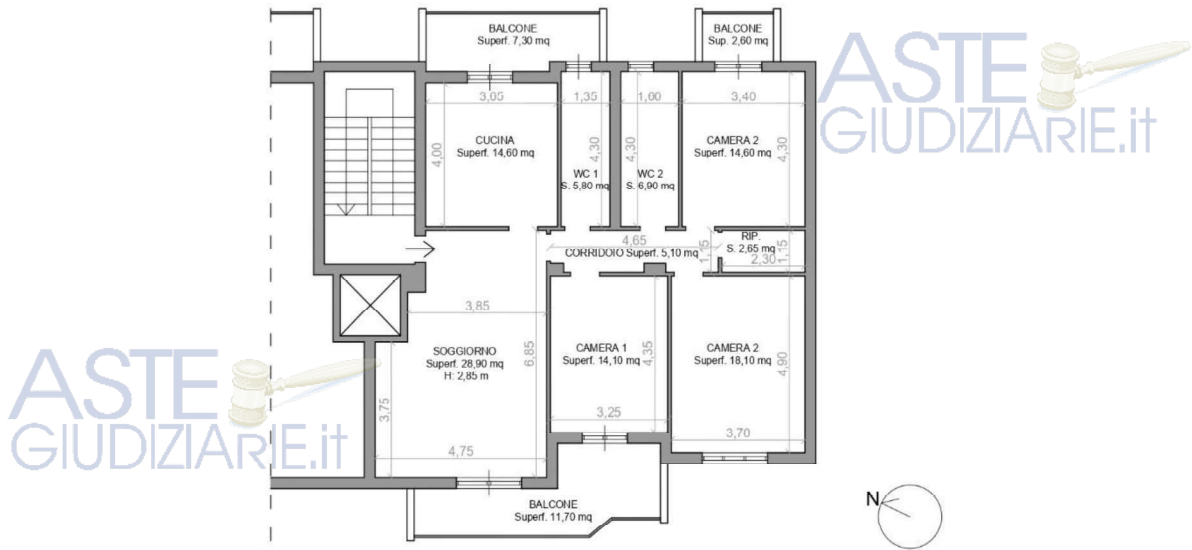
Foto dei magazzini

Per l'appartamento è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica dall'Arch. Celeste Simone in data 10/01/2024 dal quale si evince che la classe energetica del bene è "D" con EPgl,nren 81,00 kwh/m<sup>2</sup>anno.

In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale del fabbricato risulta essere 153,85 mq, così distinta:

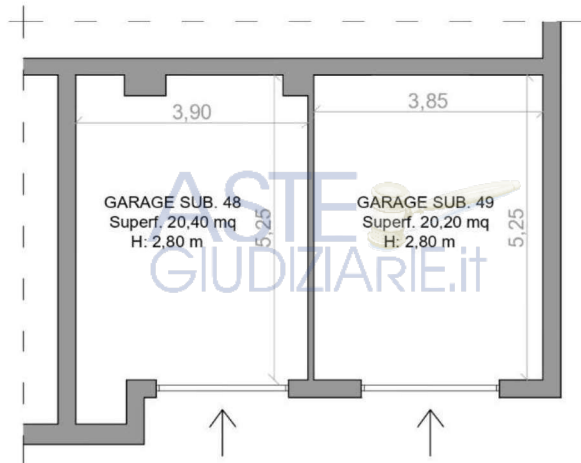
VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico	100% di 128,15 mq	128,15 mq
Balcone/terrazza scoperta	25% di 21,60 mq	5,40 mq
Garage (non collegati ai vani principali)	50% di 40,60 mq	20,30 mq
Totale		153,85 mq

PIANTA PIANO SECONDO



Pianta appartamento pignorato.

PIANTA PIANO TERRA



Piante magazzini pignorati.

**QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali, attuali e storiche, degli immobili (Allegato\_1), dalle quali si evince che:

- L'appartamento è identificato al NCEU con foglio 98, particella 396 sub. 9 – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 3 – consistenza 6,5 vani - rendita euro 453,19;
- Un magazzino è identificato al NCEU con foglio 98, particella 396 sub. 48 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 21 mq - rendita euro 101,95;
- Un magazzino è identificato al NCEU con foglio 98, particella 396 sub. 49 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 21 mq - rendita euro 101,95.

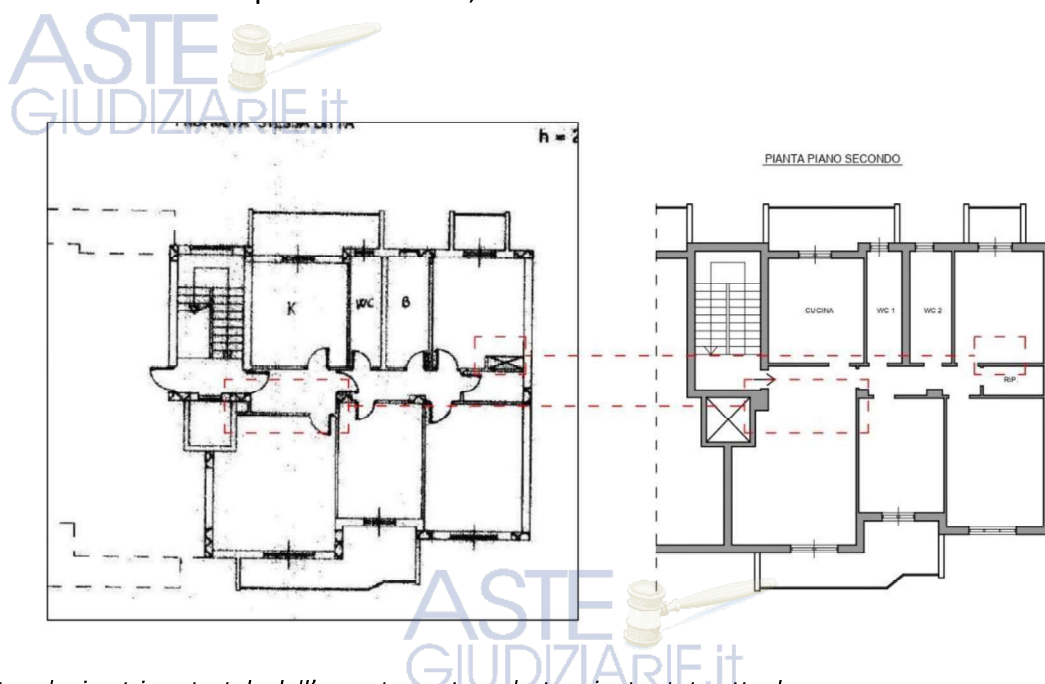
L'intestato catastale dell'appartamento è il sig. [REDACTED]

Gli intestati catastali dei magazzini, oltre al sig. [REDACTED] sopra descritto, sono [REDACTED]

[redacted]; per la quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Dalla visura storica dell'appartamento identificato con foglio 98 part. 396 sub. 9, si evince che l'appartamento è stato costituito in data 02/08/1995, allora intestato alla società [redacted] e che da allora l'unica variazione sostanziale riguarda gli intestati catastali. La proprietà fu trasferita al sig. [redacted] il 15/02/1996 per l'intera quota a seguito di atto per assegnazione socio a rogito del notaio Fabio Cutaia rep. n. 84128.

La planimetria catastale dell'appartamento presenta delle difformità rispetto allo stato reale dei luoghi, regolarizzabile tramite la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una pratica DOCFA con un costo complessivo di € 700,00.



A sinistra planimetria catastale dell'appartamento, a destra pianta stato attuale.

Dalla visura storica dei magazzini, identificati con foglio 98 part. 396 sub. 48 e sub. 49, si evince che essi provengono dalla divisione dell'ex sub. 5, divisi in data 17/01/2021 con prat. n. AG0002731 e che gli stessi:

- Sono stati costituiti in data 02/08/1995, allora sub. 5 intestato alla società "[redacted]";
- Il 05/02/1996 la proprietà è passata ai sig.ri [redacted] oltre alla società "[redacted]";
- Il 15/02/1996 l'allora sub. 5 è passato ai sig.ri [redacted] oltre alla società [redacted] con il diritto di verificare;
- Con atto del 13/12/1996 la proprietà è passata ai signori [redacted] con il diritto di verificare;
- Con atto del 03/05/2001 la proprietà è passata ai sig.ri [redacted] con riserva per passaggio intermedi non esistenti;
- Il 12/10/2011 la proprietà passa a [redacted] con la riserva di verificare i passaggi intermedi;
- Con atto del 02/09/2015 la quota di 250/1000 di [redacted] passa [redacted].

Le planimetrie catastali del sub. 8 e del sub. 49 corrispondono allo stato reale dei luoghi. I beni del presente lotto ricadono sulla particella 396 del foglio 98 del comune di Agrigento.



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

Il fabbricato al momento del sopralluogo è occupato dalla [REDACTED], quale ex moglie dell'esecutato, e dai due figli; secondo assegnazione della casa coniugale secondo la Sentenza n. [REDACTED] del Tribunale di Agrigento.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo e quota indivisa pari a ¼ di due box posti al piano terra, siti nel comune di Agrigento (AG) Vicolo Punta Bianca n. 14, Località Monserrato. L'appartamento è identificato al NCEU del comune di Agrigento con foglio 98, part. 396, sub. 9 e confina a ovest con appartamento complanare identificato con sub. 8, mentre a sud e nord con la corte comune. I box auto, tra loro adiacenti e con ingressi autonomi, confinano a sud con corte comune, a est con magazzino identificato con sub. 17 e a ovest con vano scala.

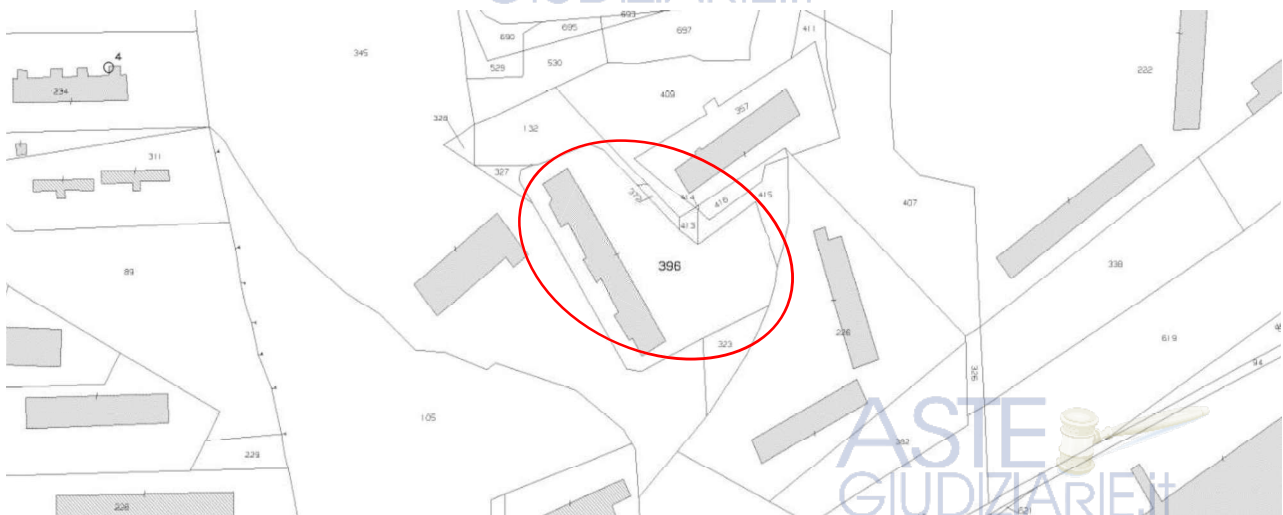
L'appartamento è costituito da un unico livello, composto da cucina, soggiorno, due wc e tre camere da letto. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. I magazzini sono costituiti da un unico vano ciascuno e la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

La proprietà fa parte di un edificio costruito con Concessione Edilizia n. 116 del 03/12/1991 secondo convenzione stabilita con Comune di Agrigento e successiva Variante n. 53 del 02/06/1995 e Concessione Edilizia n. 170 del 20/12/2000. Le piante presentate all'U.T.C. non sono conformi con lo stato di fatto. L'immobile ricade in Zona "C1 e Ce2" del vigente P.R.G. comunale.

**PREZZO BASE € 57.800,00**

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

Le proprietà del presente lotto sono pervenute al sig. [REDACTED] mediante Atto di assegnazione ai soci della cooperativa edilizia "[REDACTED]" con sede in Agrigento il 15/02/1996 rep. 84128 a rogito del notaio Fabio Cutaia; con il quale veniva assegnata la piena proprietà dell'appartamento identificato al NCEU con foglio 98, part. 396 sub. 9 e la quota pari a ¼ indivisa della proprietà di autorimessa collettiva identificata al NCEU con foglio 98, part.396 sub. 5 (oggi divisa in sub. 48 e sub. 49).



Estratto mappa catastale del lotto pignorato.

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

La sottoscritta ha acquisito le ispezioni ipotecarie di tutte e tre le unità abitative, aggiornate al 20/10/2023 (ALLEGATO\_1), nonché a nome dell'esecutato, dalle quali è emerso che oltre alla trascrizione del presente pignoramento, è presente:

- Ipoteca volontaria del 24/03/2014 al R.G. 4979 e R.P. 250, ipoteca in rinnovazione, a garanzia di mutuo in favore [REDACTED] contro [REDACTED] ed altri, gravante su appartamento identificato con foglio 98, part. 396 sub. 9 ed altre proprietà esterne alla procedura.

Gli immobili presentano delle difformità urbanistico-edilizie, meglio descritte al quesito n.10, la cui regolarizzazione avrà un costo di circa 2.220€.

L'appartamento presenta delle difformità catastali, meglio descritte al quesito n.3, la cui regolarizzazione avrà un costo di circa 700,00€.

La sottoscritta ha acquisito copia della Sentenza di Divorzio contro il sig. [REDACTED], dalla quale si evince che la casa è stata assegnata all'ex moglie ed ai figli con lei conviventi. Tale assegnazione è stata effettuata successivamente all'iscrizione dell'ipoteca ed alla notifica del presente pignoramento, pertanto non risulta opponibile alla procedura ne gravante sul futuro acquirente. Sugli immobili pignorati non vi è pendenza di procedimenti giudiziari civili, vincoli storico-artistici o atti di servitù.

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

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano censo livello o uso civico.

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

La proprietà non ricade in zona demaniale.

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

La proprietà fa parte di un edificio costruito con Concessione Edilizia n. 116 del 03/12/1991 dalla Cooperativa Edilizia "[REDACTED]" per la costruzione di n. 24 alloggi sociali, che ha ottenuto un contributo ai sensi della L. R. 79/75 da parte dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione con D.A. n. 1968 del 20/09/1991 registrato alla Corte dei Conti il 02/11/1991 reg. 4 foglio 260. La Cooperativa ha inoltre ottenuto un'integrazione al finanziamento con D.A. n. 830 del 6/06/1993. Per la costruzione degli alloggi, la società cooperativa ha stipulato convenzione per la concessione del diritto di superficie *ad edificandum* con il Comune di Agrigento, in data 08/10/1990 rep. n. 6325 registrata ad Agrigento il 11/10/1990 al n. 3672 e convenzione aggiuntiva in data 23/12/1993 rep. n. 6485 registrata ad Agrigento il 28/12/1993 al n. 3676 (ALLEGATO\_3). Le convenzioni pattuite regolano i canoni di locazione, i prezzi di vendita, termini di scadenza e di rinnovo della convenzione e così via. Per gli alloggi è stata successivamente rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 53 del 02/06/1995 e Concessione Edilizia n. 170 del 20/12/2000 per la chiusura dei porticati al piano terra. Nelle Concessioni Edilizie sopra menzionate, sono state rappresentate delle piante tipo per tutti gli alloggi che hanno subito piccole modifiche secondo esigenze le esigenze di ogni singolo proprietario. Anche nell'appartamento pignorato sono state apportate delle modifiche senza la presentazione di alcun titolo edilizio. Tali difformità, seppur di lieve entità e senza l'aumento di superficie e volume, dovranno essere regolarizzate tramite la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria con un costo complessivo stimato di € 1.800,00; comprendente anche le oblazioni da corrispondere all'U.T.C. per gli abusi commessi. Anche i magazzini presentano delle irregolarità in quanto l'ex sub. 5 è stato diviso in sub. 48 e sub. 49 solo catastalmente, senza la presentazione di apposita C.I.L.A. presso l'U.T.C.. Tale abuso è, però, in corso di sanatoria, così come dichiarato dall'amministratore di condominio, e le spese già pattuite e votate dalla maggioranza in sede di assemblea condominiale, così come descritto al quesito n. 11.

La sottoscritta ha acquisito Certificato di Destinazione urbanistica presso l'U.T.C. di Agrigento dal quale si evince che il terreno sul quale sorge il fabbricato ricade in Zona C1 e C2 (PRG 978) ovvero

zone in corso di realizzazione e riconfermate del P.R.G. approvato con D.D.G. n. 11106 del 28/10/2009, integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e s.m.i. ed è sottoposto ai seguenti vincoli: Vincolo Sismico ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.

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

I beni del presente lotto fanno parte di un edificio istituito in condominio, denominato "C [REDACTED] [REDACTED]", il cui amministratore è il dott. [REDACTED]. Come da quest'ultimo dichiarato, la quota trimestrale ordinaria del condominio ammonta a €129,50; pari a €518,00 annuali. Al 31/12/2023 non vi sono debiti residui. L'amministratore ha altresì fornito verbale di assemblea del 27/11/2023 (ALLEGATO\_6), nel quale si evince che si stanno eseguendo i lavori per la regolarizzazione urbanistica dei box in comproprietà indivisa (di cui due facenti parte della presente procedura) per un costo complessivo di € 3.360,00 da suddividere a carico di 8 condomini. La quota spettante alla proprietà pignorata, verrà divisa tra gli altri condomini ma verrà successivamente addebitata al nuovo acquirente delle proprietà e restituita ai condomini che la stanno anticipando.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA

Il lotto comprende beni siti nel comune di Agrigento ed in particolare nella Località Monserrato, una zona periferica e a carattere prevalentemente residenziale, ma ben collegata sia alla città di Agrigento che alle città confinanti. In prossimità dell'edificio si trova uno dei centri commerciali più grandi dell'intera provincia. La frazione di che trattasi è commercialmente ben fornita. In prossimità dell'edificio oggetto della presente perizia, si trovano negozi di vario genere, scuole e due supermercati oltre a quelli presenti nel centro commerciale. Il quartiere di Monserrato, inoltre, risulta essere un ottimo punto per il raggiungimento del mare sia a porto Empedocle che dista circa 5 km, sia di San Leone che dista circa 7 km. Facilmente raggiungibili sono anche la Casa natale di Luigi Pirandello (distante circa 2 km), la Valle dei Templi (distante circa 3 km) e la Scala dei Turchi (distante circa 8 km).

Il comune di Agrigento è estremamente articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni singola zona di Agrigento è sostanzialmente ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Dai dati OMI si individuano 23 zone per il comune di Agrigento. Il prezzo di compravendita degli appartamenti nelle diverse zone ad Agrigento è compreso in tutta la città tra 200 €/m<sup>2</sup> e 1.750 €/m<sup>2</sup>. Le zone sono sei per la zona centrale, tre per la zona semicentrale, tre per la zona periferica, otto per la zona suburbana.

Nella valutazione degli immobili nel comune di Agrigento si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona; il territorio è diviso in 23 zone e i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona.

La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona E4 "Località Monserrato-Villaseta", dove la tipologia di immobili prevalente è di tipo civile con destinazione residenziale. Secondo i dati OMI, in riferimento al primo semestre dell'anno 2023 il valore di mercato minimo è di 450 €/mq e il massimo 650 €/mq per l'appartamento di tipo economico e valore di mercato minimo è di 400 €/mq e il massimo 600 €/mq per il box auto.

CRITERIO DI STIMA

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.

a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente);
- della superficie della cantina al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico	100% di 128,15 mq	128,15 mq
Balcone/terrazza scoperta	25% di 21,60 mq	5,40 mq
Garage (non collegati ai vani principali)	50% di 40,60 mq	20,30 mq
Totale		153,85 mq

b) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 1, i valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle entrate e operatori specializzati come: immobiliare.it, casa.it, idealista.it.

I valori desunti sono:

Intermediari	Valore minimo	Valore massimo
OMI	380	550
Casa.it	418	583
Immobiliare.it	500	676
Idealista.it	300	714
Aste giudiziarie	282	571
Agenzia delle Entrate	326	730

c) coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona):

tenuto conto che l'immobile si trova in zona periferica con servizi limitati.

Zona	centrale 1.00	Semicentrale 0.90	<b>Periferica 0.80</b>	Degradata 0.70
Ceto sociale	Alto 1.10	<b>Medio 1.00</b>	Degradato 0.80	
Arredo urbano e salubrità	Buono 1.10	<b>Normale 1.00</b>	Scarso 0.90	Problematico 0.70

Coefficienti intrinseci:

considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

Qualità edilizia	Signorile 1.20	<b>Civile buono 1.10</b>	Normale 1.00
Piano	Secondo 1.00		
Dimensioni	Normali 1.00		
Manutenzione	Ottimo 1.10	<b>Normale 1.00</b>	Scadente 0.90
Luminosità	Soleggiato buona parte del giorno 1.10		
Veduta esterna	Normale 1.00		
Impianto riscaldamento	Presente 1.00		

d) calcolo valore unitario reale

il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati con il proprio valore ordinario.

VU= valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU= euro/mq 502,50 (0.80x1.00x1.00x1.10x1.00x1.00x1.00x1.10x1.00x1.00) = €/mq 486,42

Il valore unitario reale è di euro/mq 486,42. Tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (153,85 mq) x (486,42 €/mq) = € 74.835,72

**Valore di mercato: € 74.835,72**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 2.920,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 64.432,15**

Il fabbricato è stato costruito con edilizia convenzionata, pertanto, come da convenzione allegata, il prezzo della vendita dovrà essere approvato dal Comune di Agrigento

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

L'appartamento appartiene per l'intera quota all'esecutato, mentre per i box auto, la quota appartenente [REDACTED] è pari a ¼ indivisa. Pertanto, ricalcolando la superficie commerciale in funzione della vera proprietà [REDACTED], il risultato è pari a 138,63 mq.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (138,63 mq) x (486,42 €/mq) = € 67.432,40

**Valore di mercato: € 67.432,40**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

**€ 6.743,24**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.920,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 57.769,16**

**Valore stimato (cifra tonda) € 57.800,00**

## ELENCO ALLEGATI

Allegato\_1: Documenti catastali;

Allegato\_2: Titoli di proprietà;

Allegato\_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Agrigento;

Allegato\_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato\_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato\_6: Documentazione condominiale;

Allegato\_7: Attestato Prestazione Energetica;

Allegato\_8: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 15 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite raccomandata A/R all'esecutato e a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 15/01/2024

 **Il C.T.U.**  
**Arch. Celeste Simone**

 **ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

 **ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**