
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione: n.2/2023 R.G.E.

C.R.I.A.S Catania

c/

Giudice: Dott. Matteo De Nes

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico

Sommario

1	PREMESSE ED ELENCO DEI QUESITI	3
2	QUESITO n.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	QUESITO n.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	5
3.1	Descrizione della Zona	5
3.2	Descrizione del Terreno.....	5
3.3	Descrizione del Fabbricato	9
3.3.1	Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive del Fabbricato	9
3.4	Dotazioni Condominiali	15
3.5	Calcolo della Superficie Commerciale	15
3.6	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	15
4	QUESITO n.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	16
4.1	Identificazione Catastale del Fabbricato	16
4.2	Identificazione Catastale del Terreno.....	16
4.3	Difformità Catastali del Fabbricato.....	16
4.4	Difformità Catastali del Terreno	17
5	QUESITO n.4: STATO DI POSSESSO DEI BENI	17
6	QUESITO n.5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	17
7	QUESITO n.6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI	17
8	QUESITO n.7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	17
8.1	Oneri e Vincoli a Carico dell'Acquirente	17
8.1.1	Domande Giudiziali.....	17
8.1.2	Atti di Asservimento e Cessioni di Cubatura	18
8.1.3	Provvedimenti di Imposizioni di Vincoli Storico-Artistici e di Altro Tipo	18
8.1.4	Diritto di Superficie	18
8.1.5	Convenzioni Matrimoniali e Provvedimenti di Assegnazione della Casa Coniugale al Coniuge	18
8.1.6	Oneri per Difformità Catastali	18
8.1.7	Oneri per Difformità Urbanistiche-Edilizie	18
8.1.8	Altri Pesi o Limitazioni di Uso	18
8.2	Oneri e Vincoli che Saranno Cancellati o Comunque Regularizzati nel Contesto della Procedura	18
8.2.1	Iscrizioni Ipotecarie.....	19
8.2.2	Pignoramenti e Trascrizioni	19
9	QUESITO n.8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	19
10	QUESITO n.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	19
11	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	19
12	QUESITO n.11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	20
13	QUESITO n.12: VALUTAZIONE DEI BENI	20
13.1	Criteri di Stima	20
13.1.1	Stima del Fabbricato	21
13.1.2	Stima del Terreno	21
13.2	Prezzo di Vendita del Lotto.....	22
14	QUESITO n.13: VALUTAZIONE DELLE QUOTA INDIVISE	23
15	ELENCO ALLEGATI	23

1 PREMESSE ED ELENCO DEI QUESITI

In data 30/06/2024, il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Matteo De Nes nominava il sottoscritto *****

*****, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da C.R.I.A.S CATANIA,
rappresentata dall'Avv. Caterina Santangelo, contro: *****
*****.

In data 02/07/2024, con il deposito dell'apposito verbale, lo scrivente CTU, assumeva l'incarico di individuare,
descrivere e valutare i cespiti oggetto del Pignoramento del **/**/****, trascritto in Agrigento in data **/**/****,
ai n.ri **/**/****, in favore della CRIAS con sede in Catania nel Corso Italia n.104.

Con le modalità enucleate nella nota di incarico, che per brevità vengono omesse, allo scrivente venivano assegnati
i seguenti quesiti:

- Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato;
- Quesito n.4: Stato di possesso del bene;
- Quesito n.5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- Quesito n.6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- Quesito n.7: Formalità, vincoli, oneri;
- Quesito n.8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- Quesito n.10: Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
- Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni;
- Quesito n.13: Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lo scrivente, in virtù della necessaria articolazione, risponde agli interrogativi in paragrafi distinti.

2 QUESITO n.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni, rispettivamente al punto a) e al punto b) dell'atto di pignoramento, sono:

- la piena proprietà, quote 1/1, di un fabbricato sito nella Contrada Valle di Lupo del comune di Agrigento individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 189 dalla Part.408;
- la piena proprietà, quote 1/1, di un terreno sito nella Contrada Valle di Lupo del comune di Agrigento individuato in Catasto Terreni al Foglio 189 dalla Part.409.

In ordine ai "diritti reali pignorati", si precisa che: il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità alla ditta eseguita in forza di titoli di proprietà trascritti in suo favore.

In particolare, dall'esame comparato fra:

- i riferimenti desumibili da documentazione catastale aggiornata e/o storica,
- i riferimenti catastali desumibili dal titolo di proprietà;
- i riferimenti catastali enucleati nell'atto pignoramento;

non si riscontrano incongruenze.

Considerando che il fabbricato è ubicato all'interno del terreno si ritiene di costituire un lotto unico.

Il lotto, come prima costituito, nel foglio catastale n.189 del Catasto Terreni del comune di Agrigento confina (*si veda la Figura 1 o più chiaramente l'Allegato 2.1*) con viabilità pubblica (strada provinciale SP64), con la particella catastale

n.158, con la particella n.128 e con la particella n.407 (I riferimenti GPS del fabbricato sono: 37.20206145,13.72278195).



Foto 1-Ortofoto di Zona



Figura 1-Stralcio della mappa catastale



Figura 2-Sovrapposizione della mappa catastale con la ortofoto

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

In virtù della necessaria articolazione la descrizione del lotto viene effettuata con separato riferimento alle parti di cui si compone (terreno e fabbricato), inoltre, per una visione sintetica di insieme si demanda alle planimetrie e ai vari allegati posti a corredo della presente relazione.

3.1 Descrizione della Zona

Il terreno e il sovrastante fabbricato costituenti il lotto sono ubicati nella Contrada Valle di Lupo che è una zona a destinazione agricola del comune di Agrigento.

Ai beni costituenti il lotto, ricadenti in territorio di Agrigento e ubicati a circa cinque chilometri dal centro abitato del comune di Palma di Montechiaro, vi si giunge dalla SS122 percorrendo per qualche centinaio di metri la SP 64 (*Foto 1, Figura 1 e Figura 2*).

3.2 Descrizione del Terreno

Il terreno di forma pressoché rettangolare, esteso catastalmente Ha 01.39.84, abbondantemente inclinato nella direzione di maggior sviluppo (da nord-est a sud-ovest) ha le caratteristiche e le dotazioni elencate di seguito:

- ricade in zona agricola del comune di Agrigento come da Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato 4.3*);
- è ubicato a breve distanza dal centro abitato del comune di Palma di Montechiaro (le coordinate GPS del fabbricato edificato sul terreno sono: 37.20206145, 13.72278195).
- ha accesso, dalla viabilità pubblica (SP64), mediante un ampio accesso carrabile (*Foto 2, Foto 3, Foto 4, Foto 5*);
- è delimitato per tutto il suo perimetro da recinzioni che necessitano di manutenzione (*Foto 6, Foto 7, Foto 8, Foto 9, Foto 10, Foto 11 e Foto 12*);
- al suo interno è presente una stradella che dal cancello di accesso precedente giunge al fabbricato (appartenente al lotto). La stradella in ragione della notevole pendenza del terreno è molto tortuosa ed inoltre è in stato di abbandono (in parte è dissestata e in parte è infestata da vegetazione di tipo spontaneo) (*Foto n.1, Foto 14 e Foto 15*);
- ad eccezione di qualche pianta di tipo ornamentale, nel terreno sono state impiantate delle piante di ulivo.

Le piante di ulivo, con sesto sostanzialmente regolare, sono circa 150÷170 e hanno un'età di circa 15÷20 anni.

La mancanza di fonti di approvvigionamento idrico, sia superficiali che profonde, la notevole pendenza del terreno e le sue caratteristiche geopedologiche, limitano la produttività dell'oliveto.



Foto 3-Cancelli di accesso (in adiacenza alla SP64)



Foto 2-Cancelli di accesso (in adiacenza alla SP64)



Foto 4-Cancello di accesso (in adiacenza alla SP64)



Foto 5-Particolare del muretto adiacente il cancello di accesso



Foto 7-Recinzione lato ovest



Foto 6-Recinzione (angolo sud-ovest)



Foto 9-Recinzione lato sud (in adiacenza alla SP64)



Foto 8-Recinzione (in prossimità del cancello di accesso)



Foto 11-Particolare della recinzione



Foto 10-Particolare della recinzione



Foto 12-Particolare della recinzione (lato est)



Foto 13-Particolare del terreno (lato est)



Foto 14-Viabilità interna al terreno (dissestata)

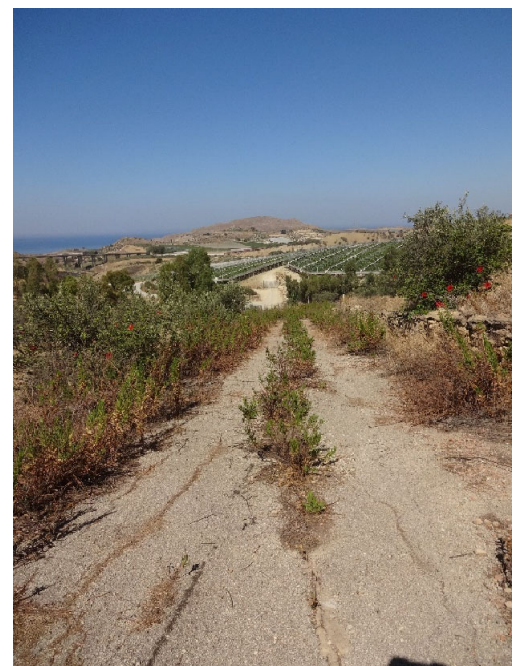


Foto 15-Viabilità interna al terreno (dissestata)



Foto 16-Particolare del terreno



Foto 17-Particolare del terreno



Foto 18-Particolare del terreno



Foto 19-Particolare del terreno



Foto 21-Particolare del terreno



Foto 20-Particolare del terreno

3.3 Descrizione del Fabbricato

Il fabbricato, di forma rettangolare 11,00×16,00 m², dotato delle finiture (sia interne che esterne) e degli impianti, è munito di n.4 accessi (tre sono carrabili).

All'interno dell'immobile sono presenti delle tramezzature che articolano gli spazi interni dividendoli in tre settori comunicanti. Detti settori, come già evidenziato comunicanti fra loro, sono dotati di canalette di scarico a filo di pavimento e di infissi a "nastro" posti in corrispondenza dei prospetti laterali e del prospetto posteriore (*Figura 3 o Allegato 3.1*). Il servizio igienico presente nel fabbricato, dotato di un vaso igienico, di un lavabo e di un piatto doccia, è privo del serramento di accesso. L'immobile, ad eccezione che per la presenza di umidità in corrispondenza del prospetto laterale nord, è in buone condizioni (presumibilmente dopo l'approntamento delle finiture e degli impianti l'immobile non è stato mai utilizzato). Gli spazi esterni adiacenti al fabbricato, delimitati a nord da un alto muro di contenimento, non sono adeguatamente sistemati e pavimentati.

Per una migliore comprensione si demanda: alla planimetria dell'immobile (*Figura 3 o all'Allegato 3.1*), alla tabella riepilogativa (*Paragrafo successivo 3.3.1*), alla *Foto 22* che raffigura gli spazi esterni adiacenti il prospetto principale del fabbricato e alla *Foto 23* che raffigura il citato muro di contenimento (in precarie condizioni di stabilità in quanto notevolmente deformato dalla spinta delle terre).

3.3.1 Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

Le caratteristiche della porzione residenziale della villa vengono di seguito riepilogate:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: del tipo continuo; Materiale: c.a.; Condizioni: buone (per quanto accertabile non ci sono cedimenti).
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato; Condizioni: Buone.
<i>Strutture Verticali (struttura):</i>	Tipologia: mista in parte in cemento armato in parte in muratura.; Materiali: muratura; Condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: Latero cemento; Condizioni: buone.
<i>Manto di Copertura:</i>	Tipologia: a falde; Manto di impermeabilizzazione: lastre di coibentato; Condizioni: Buone (totale assenza di tracce di umidità e/o muffe attuali e/o pregresse nei soffitti).
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura; Rivestimento: intonaco; Condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	Tipologia: intonaci in gesso; Condizioni: carenti (presenza di umidità nelle pareti in corrispondenza del lato nord).
<i>Servizi igienici:</i>	Numero dei servizi igienici:1; Sanitari: vaso igienico, lavabo, piatto doccia; Rivestimenti Murali: in parte in ceramica, in parte con intonaco. Condizioni: ottime
<i>Pavimentazioni interne:</i>	Materiale: piastrelle di tipo industriale; Condizioni: ottime (presumibilmente il locale non è stato mai utilizzato).
<i>Infissi Esterni:</i>	Tipologia: a nastro poste in alto in corrispondenza dei prospetti laterali e del prospetto posteriore; Materiale: metallo; Protezioni: assenti; Condizioni: buone.
<i>Serramenti di ingresso:</i>	Tipologia: anta singola a battente del tipo non blindato per l'accesso non carrabile; avvolgibili per quelli carrabili; Materiali: metallo; Accessori: nessuno, Condizioni: buone.
<i>Serramenti interni:</i>	Assenti.
<i>Impianto di Condizionamento:</i>	Assente.
<i>Impianto Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia; Tensione: 220 V; Condizioni: buone; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto Citofonico:</i>	Assente.
<i>Impianto Idrico:</i>	Tipologia: sottotraccia; Alimentazione: con autoclave; Rete di Distribuzione: tubi in ferro zincato; Condizioni: buone; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto Termico:</i>	Assente.
<i>Fognatura:</i>	Tipologia: mista; Rete di smaltimento: tubi in PVC; Recapito: fossa settica; Possibilità di Ispezione: non possibile; Condizioni: sufficienti.
<i>Materiali inquinanti:</i>	Assenti.
<i>Inquinamenti:</i>	Atmosferico: assente; Acustico: assente; Elettromagnetico: Assente.

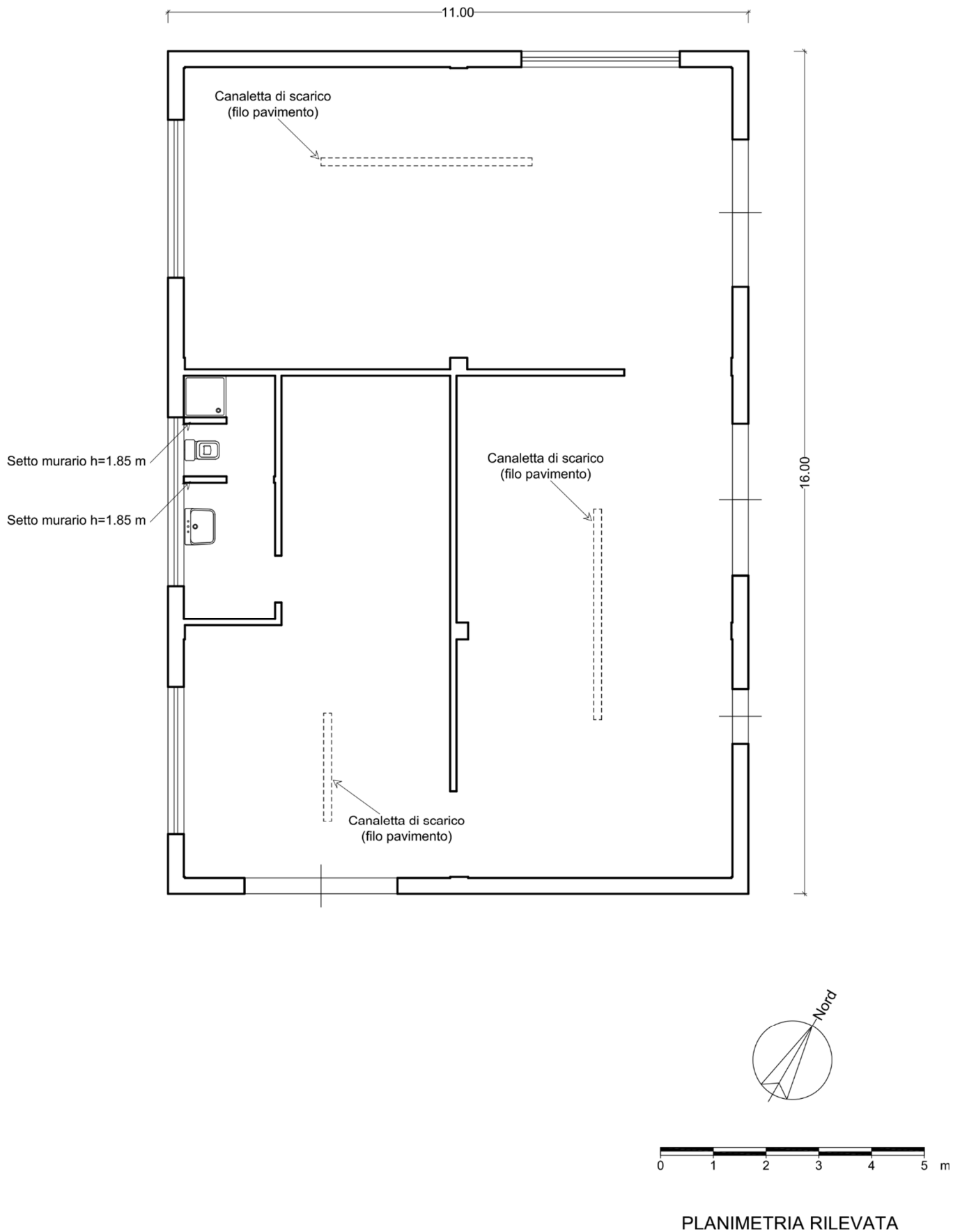


Figura 3-Planimetria del Fabbricato



Foto 22-Spazi antistanti il fabbricato



Foto 23Muro di contenimento in cemento armato posto in prossimità del fabbricato (notevolmente deformato dalla spinta del retrostante terrapieno)



Foto 25-Fabbricato



Foto 24-Particolare del prospetto principale



Foto 27-Particolare dei prospetti



Foto 26-Muro in cemento armato a breve distanza dal fabbricato (notevolmente deformato dalla spinta del retrostante terrapieno)



Foto 28-Prospetto posteriore



Foto 29-Prospetto posteriore



Foto 31-Particolare degli Interni



Foto 30-Particolare degli Interni



Foto 32-Particolare degli Interni



Foto 33-Particolare degli Interni



Foto 34-Particolare degli Interni



Foto 35-Particolare degli Interni



Foto 36-Particolare degli Interni



Foto 37-Particolare degli Interni



Foto 39-Particolare degli Interni (si noti la presenza di umidità)



Foto 38-Particolare degli Interni (si noti la presenza di umidità)



Foto 41-Particolare degli Interni (si noti la presenza di umidità)



Foto 40-Particolare degli Interni (si noti la presenza di umidità)



Foto 42-Particolare degli Interni (si noti la presenza di umidità)



Foto 43-Servizio Igienico



Foto 44-Servizio Igienico



Foto 45-Servizio Igienico



Foto 46-Servizio Igienico

3.4 Dotazioni Condominiali

Il bene è privo di dotazioni e di pertinenze condominiali.

3.5 Calcolo della Superficie Commerciale

Il calcolo della superficie commerciale di un fabbricato può essere effettuato con modalità diverse ed in particolare:

- utilizzando le Norme UNI 15733:2011 che integrano e in parte modificano le norme UNI 10750:2005 non più vigenti;
- utilizzando quanto normato dall'Allegato C) al D.P.R. n.138 del 23/03/19;
- utilizzando le consuetudini locali.

I tre metodi, pur computando le superfici commerciali in modo diverso, in riferimento al fabbricato oggetto di stima (privo di superficie accessorie) coincidono in quanto determinano la superficie commerciale pari a:

- $16 \text{ m} \times 11 \text{ m} = 176 \text{ m}^2$.

In riferimento al terreno, come da consuetudini locali, la superficie commerciale coincide con la superficie catastale che a volte viene espressa in Ettari o in Tumoli (antica unità agraria).

3.6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il documento informativo inerente le prestazioni energetiche dell'edificio, cioè la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti degli ascensori e delle scale mobili.

In riferimento al fabbricato oggetto di esecuzione, premettendo che:

- è stato oggetto di una certificazione APE attualmente non in corso di validità in quanto è stata redatta in data 28/05/2014 (si veda il titolo di proprietà, Allegato 5.1);
- l'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità – Dipartimento Regionale dell'Energia, in data 20/09/2024 Prot.2393, su richiesta dello scrivente (si vedano gli Allegati 6.1 e 6.2), ha certificato che "i dati dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Agrigento, foglio n.189 particella n.408 non sono disponibili nel sistema del Catasto Energetico Fabbricati" della Regione Sicilia;

lo scrivente CTU ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

I contenuti essenziali dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dallo scrivente e regolarmente depositato, in data 06/10/2024, nel Catasto Energetico della Regione Sicilia, sono di seguito riportati:

- Codice Identificativo: 20241006-084001-86891;
- Data di scadenza: 06/10/2034;
- Classe Energetica: **G** ($EP_{gl,nren} = 162,37 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{anno}$).

La certificazione APE costituisce l'Allegato 6.3 della presente relazione.

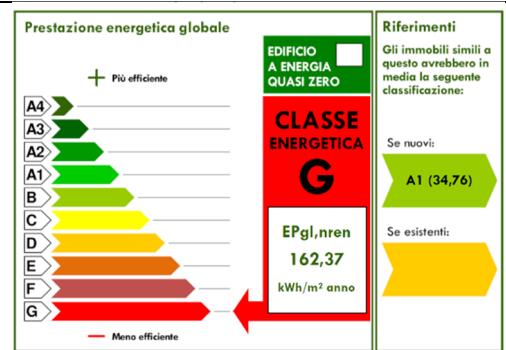


Figura 4-Dati essenziali dell'APE

4 QUESITO n.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I beni costituenti il lotto in catasto sono individuati come di seguito (come già evidenziato, i dati catastali coincidono con i riferimenti presenti nel titolo di proprietà e nell'atto di pignoramento).

4.1 Identificazione Catastale del Fabbricato

- Catasto Fabbricati, Comune di Agrigento – Foglio n.189, Particella n.408;
- Categoria: C/3, Classe: U – Consistenza: 160 m² – Superficie Catastale: 176 m² – Rendita: 297,48 €;
- Indirizzo: C.da Valle di Lupo snc;
- Intestato a: ***** con sede in Agrigento.

La suddetta particella n.408 nel Catasto Fabbricati, meccanizzata in data 08/04/2004, identificata in Catasto Terreni con lo stesso riferimento, deriva dalla particella n.126 del Catasto Terreni (ad oggi non più esistente) di estensione pari a Ha 01.41.60¹.

4.2 Identificazione Catastale del Terreno

- Catasto Terreni, Comune di Agrigento – Foglio n. 189, Particella 409
- Qualità Classe: Seminativo di 3^a; Superficie Ha 01.39.84;
- RD: 45,33 €, RA: 18,06;
- Intestato a: ***** sede in Agrigento.

La suddetta particella n.409 del Catasto Terreni, meccanizzata in data 08/04/2004, deriva dalla particella n.126 del Catasto Terreni (ad oggi non più esistente) di estensione pari a Ha 01.41.60.

4.3 Difformità Catastali del Fabbricato

La planimetria del fabbricato meccanizzata in catasto non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto sono riscontrabili delle variazioni nella distribuzione degli spazi interni come rappresentato nelle sottostanti Figure 5 e 6 o all'Allegato Grafico 3.2. Al fine di eliminare detta difformità catastale occorre approntare una pratica Docfa il cui costo complessivo è pari a circa € 600,00.

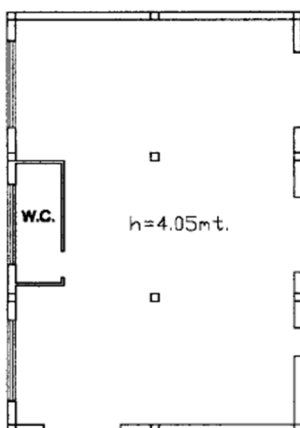


Figura 5-Planimetria meccanizzata in catasto (Presentata in data 08/04/2004, costituisce l'allegato 2.4 della presente relazione)

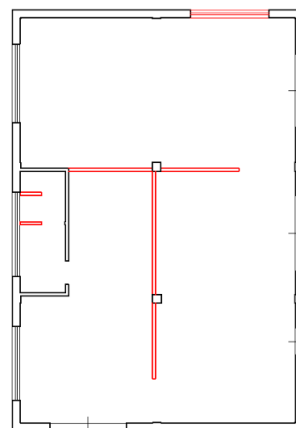


Figura 6-Stato dei Luoghi (le porzioni rappresentate in rosso rappresentano le difformità catastali)

¹ La originaria particella n.126 estesa Ha 01.41.60, in conseguenza della costruzione del fabbricato è stata soppressa e la sua superficie è stata attribuita in parte al fabbricato (Ha 00.01.76, alla Part.408) e in parte al terreno (Ha 01.39.84, alla Part.409).

Non si hanno notizie di domande giudiziali.

8.1.2 Atti di Asservimento e Cessioni di Cubatura

Solo parte della superficie del terreno è stata asservita alla costruzione del fabbricato, in dettaglio:

- con atto del ***/**/**** del Notaio Giuseppe Incardona, Rep.***** , è stata asservita una superficie di m² 7.392 (asservimento inerente la Concessione Edilizia n.75 del 20/05/2004);
- con atto del **/**/**** del Notaio Paolo Trento, Rep.***** , è stata asservita una superficie di m² 1.408 (asservimento inerente la Concessione Edilizia n.27 del 26/03/2014).

Considerando che il terreno è esteso m² 13.984, la superficie non asservita è pari a:

- m² (13.984 - 7.392 - 1.408) = m² 5.184 (per una migliore comprensione di veda la sottostante Figura 7).

Non si ha notizia di cessioni di cubatura.

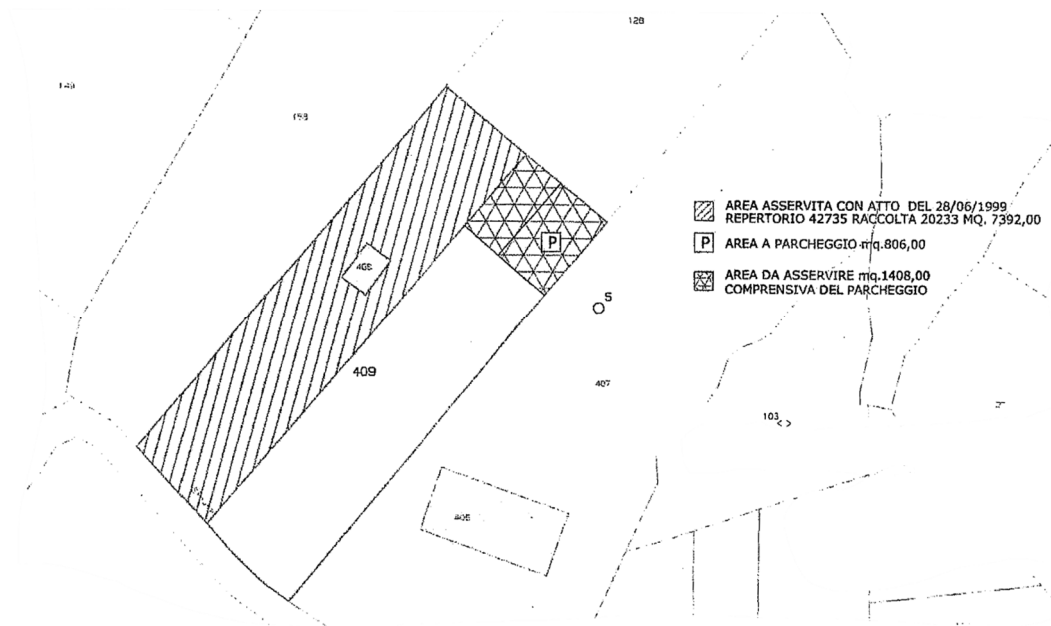


Figura 7-Planimetria catastale con indicazione delle superfici asservite

8.1.3 Provvedimenti di Imposizioni di Vincoli Storico-Artistici e di Altro Tipo

Nessuno.

8.1.4 Diritto di Superficie

Nessuno.

8.1.5 Convenzioni Matrimoniali e Provvedimenti di Assegnazione della Casa Coniugale al Coniuge

Non esistenti.

8.1.6 Oneri per Difformità Catastali

Nei cespiti costituenti il lotto si sono riscontrate delle lievi difformità catastali, il costo complessivo da sostenere per la loro regolarizzazione (spese tecniche e oneri amministrativi) è approssimativamente pari a € 700 (per una migliore comprensione si vedano i Paragrafi 4.3 e 4.4 della presente relazione).

8.1.7 Oneri per Difformità Urbanistiche-Edilizie

Nel fabbricato si sono riscontrate delle difformità edilizie, il costo complessivo per la loro regolarizzazione è approssimativamente pari a € 1.700,00 (si veda il prosieguo della relazione al Paragrafo 11).

8.1.8 Altri Pesi o Limitazioni di Uso

Non si ha notizia di pesi o limitazioni d'uso.

8.2 Oneri e Vincoli che Saranno Cancellati o Comunque Regolarizzati nel Contesto della Procedura

Dal confronto di quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia n.27/2014) con lo stato di fatto, si rilevano delle variazioni nella distribuzione degli spazi interni.

La perfetta regolarità edilizia può essere ripristinata con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00, prevista dall'art.4 comma 6 della L.R. n.23 del 06/08/2021 che modifica la L.R. n.16 del 10/08/2016.

Considerando, in aggiunta alla sanzione di € 1.000, le spese tecniche e eventuali diritti/valori bollati, il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia è, approssimativamente, pari a € 1.700,00.

Per una migliore comprensione si veda la sottostante *Figura 8* o l'*Allegato Grafico 3.3*.

Il terreno, ricadente in zona agricola del comune di Agrigento (*il Certificato di Destinazione Urbanistica costituisce l'Allegato 4.3 della presente relazione*), è privo di qualunque manufatto edilizio atto a inficiare la sua regolarità edilizia e urbanistica (il fabbricato appartenente al lotto è individuato da un'altra particella catastale).

CONFRONTO DELLA PLANIMETRA PROGETTUALE CON LA PLANIMETRIA RILEVATA

Le porzioni in rosso costituiscono le difformità edilizie

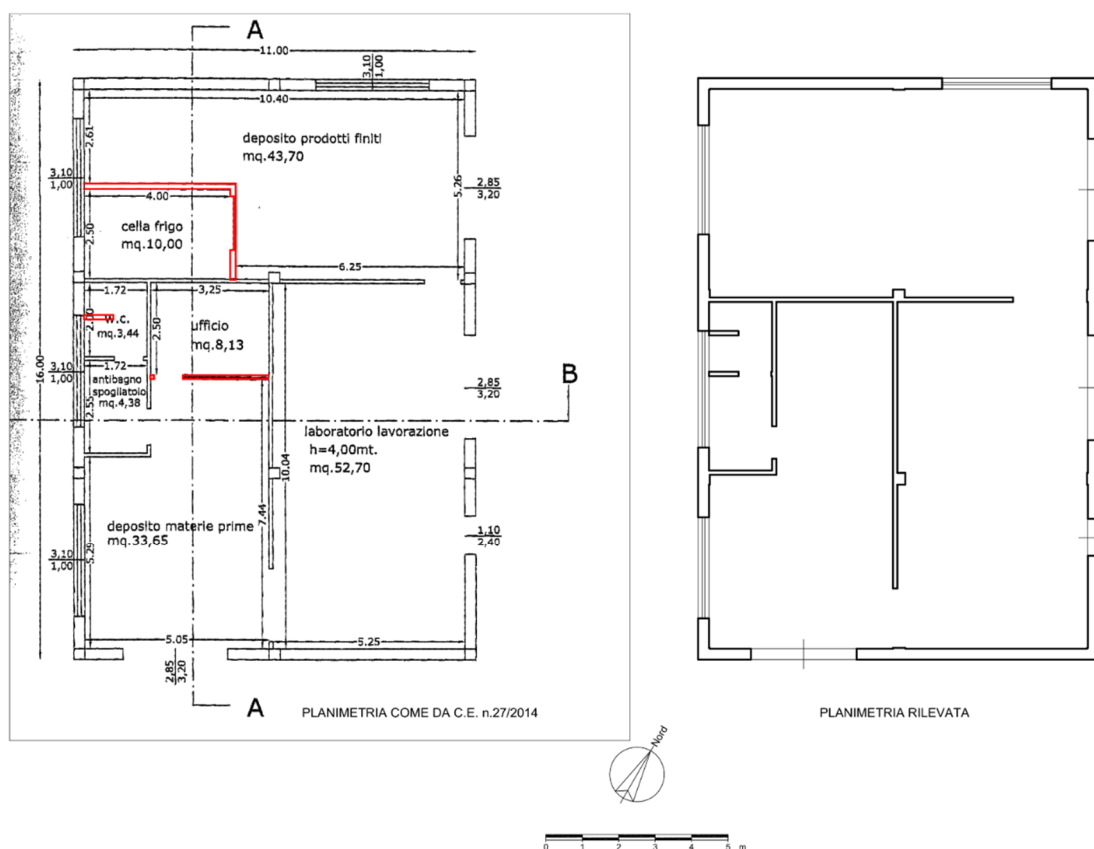


Figura 8-Difformità Edilizie (le porzioni in rosso indicano le difformità edilizie)

12 QUESITO n.11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Non si ha notizia di procedimenti in corso o dell'esistenza di "spese di gestione".

13 QUESITO n.12: VALUTAZIONE DEI BENI

13.1 Criteri di Stima

Per determinare il valore di mercato di un immobile, esistono varie modalità estimative, tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima "sintetica" e a quello della stima "analitica". Qualunque procedimento di stima, comunque, si fonda sul principio della comparazione fra la situazione specifica e situazioni analoghe conosciute, in modo, così, da porre il bene in una scala di valori. I giudizi e/o le comparazioni, inoltre, devono essere fatti, secondo il cosiddetto principio o criterio dell'ordinarietà; ossia, bisogna considerare il bene come se fosse ordinario, rispettando, quindi, la situazione e le caratteristiche che un imprenditore ordinario, o qualunque persona di ordinarie capacità, ritiene debba avere quel bene. Orbene, tale principio porta ad esprimere un giudizio valido nel presupposto

che i beni si trovino in condizioni di ordinarietà e che ci si riferisca ad un mercato costituito da imprenditori ordinari, tralasciando di prendere in considerazione, come elementi influenti sul valore del bene, quelle condizioni che lo fanno discostare dalla ordinarietà, per effetto della maggiore o minore capacità dell'imprenditore, o da altre condizioni particolari che lo fanno comportare in modo diverso dall'ordinario. Il bene oggetto di stima, in sintesi, deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto basandosi su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali.

13.1.1 Stima del Fabbricato

Il fabbricato destinato a *"laboratorio per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli"* solo per la sua limitata estensione, pari a m² 176, è censito in catasto alla categoria catastale C/3 (se la superficie superasse orientativamente i 200 m² sarebbe necessario censirlo in catasto alla cosiddetta "Categoria Speciale D"). Per i fabbricati come quello oggetto di stima, di tipologia assimilabile a una "Categoria Speciale", l'Agenzia delle Entrate prescrive ai propri uffici periferici di determinare il valore ordinario mediante il costo di costruzione deprezzato (per la vetustà, per lo stato di funzionalità, per la obsolescenza complessiva) e il costo dell'area. Peraltro, in riferimento ai locali artigianali, lo scrivente non è riuscito, sia per il comune di Agrigento che per il comune di Palma di Montechiaro, a:

- rilevare dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (dati non esistenti);
- reperire informazioni inerenti a concrete operazioni di compravendita;
- a reperire valori da annunci di agenzie immobiliari.

In ragione di quanto prima rappresentato, considerando:

- i costi medi di costruzione;
- che il fabbricato è stato costruito nel 2007 (coefficiente di deprezzamento pari al 15%);
- che l'impianto elettrico e parte delle finiture sono recenti (coefficiente di deprezzamento pari al 0%);
- la obsolescenza e la funzionalità globale sono da considerarsi limitate (coefficiente di deprezzamento 10÷15%);
- l'ubicazione in zona agricola con limitata appetibilità commerciale e con l'assenza di servizi degni di nota (coefficiente merito/demerito pari 0,80÷0,90);
- che le cosiddette caratteristiche intrinseche (esposizione, giacitura, ecc.) ed estrinseche (salubrità, dell'area, rumorosità, strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico, ecc.) non sono ottimali (coefficiente merito/demerito pari 0,85÷0,90);
- che il fabbricato è privo di corti di pertinenza (la superficie dell'area coincide con quella del fabbricato);

lo scrivente ritiene che il valore unitario di mercato del fabbricato sia forfettariamente pari a circa 500 €/m² (costo di costruzione deprezzato).

Considerato che il fabbricato oggetto di stima ha una superficie complessiva pari a m² 176 il suo valore di mercato risulta pari a: $176 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = 88.000 \text{ €}$.

13.1.2 Stima del Terreno

Non riuscendo a reperire informazioni attendibili e in numero sufficiente inerenti a concrete operazioni di compravendita per terreni simili, per ubicazione e tipologia a quello in oggetto, si è proceduto a considerare:

- i valori richiesti dagli annunci di agenzie immobiliari;
- i valori agricoli medi (VAM) pubblicati dalla Agenzia delle Entrate che rappresentano un utile strumento di controllo delle valutazioni dei terreni (il valore di mercato di un terreno è generalmente maggiore del VAM che è utilizzato nel calcolo delle indennità di espropriazione per pubblica utilità);
- i valori agricoli praticati da operatori e/o imprenditori operanti nel territorio.

In particolare:

- dagli annunci rilevati dalle agenzie immobiliari (www.immobiliarescopelliti.it, www.idealista.it, www.casa.it) si sono rilevati valori variabili dai 20.000 €/Ha ai 41.700 €/Ha;

- l’Agenzia delle Entrate, per l’anno 2018 (dato più recente disponibile per la provincia di Agrigento), in riferimento agli uliveti ricadenti nei comuni di Agrigento e di Palma di Montechiaro, fornisce dei valori rispettivamente pari a 11.271,00 €/Ha e 10.832,00 €/Ha (ancorché il terreno è ubicato in territorio del comune di Agrigento è situato a circa 5 Km dal centro abitato del comune di Palma di Montechiaro);
- i valori agricoli unitari praticati da operatori e/o imprenditori operanti nel territorio di Palma di Montechiaro che, con modeste differenze di valutazione, hanno indicato valori al Tumolo pari a circa 7.500 € (il Tumolo è una antica unità di misura agraria che nel comune di Agrigento è pari m² 2.444,27 e nel comune di Palma di Montechiaro è pari a 2.378 m²).

Dai dati prima rappresentati, considerando:

- che il terreno oggetto di stima ha caratteristiche intrinseche superiori agli “uliveti medi” presenti nei comuni di Palma di Montechiaro e di Agrigento (è ubicato a breve distanza dal centro abitato del comune di Palma di Montechiaro, è ben visibile dalla SS115, è dotato di recinzioni, è dotato di un cancello di accesso, è dotato di viabilità interna, è solo in parte asservito urbanisticamente, ecc.);
- uno sconto del 10% dei valori rilevati dagli annunci delle agenzie immobiliari in quanto il prezzo delle richieste è verosimilmente superiore al prezzo effettivo di vendita;

il valore unitario di mercato del terreno oggetto di stima si determina effettuando la media ponderata tra il valore massimo e il valore minimo (al valore massimo si attribuisce un peso ponderale pari a 2, mentre al valore minimo si attribuisce un peso ponderale pari a 1).

Da quanto esposto il valore unitario del terreno si determina come di seguito:

- $0,90 \times (41.700 \text{ €/Ha} \times 2 + 20.000 \text{ €/Ha} \times 1) / 3 = 31.020 \text{ €/Ha}$ corrispondente a circa 3,10 €/m².

Il valore unitario prima determinato, è da ritenersi congruo in riferimento:

- ai VAM pubblicati dall’Agenzia delle Entrate;
- ai valori del terreno al Tumolo praticati nei comuni di Agrigento e di Palma di Montechiaro in quanto corrispondono, uno per eccesso e uno per difetto, a circa 7.500 €/Tumolo (valore unitario sostanzialmente allineato con quello informale acquisito da vari operatori agricoli della zona).

Considerando che la superficie complessiva del terreno è pari a Ha 1.39.84 il suo valore di mercato complessivo è pari a: $1,3984 \text{ Ha} \times 31.020 \text{ €/Ha} = 43.378,37 \text{ €}$.

13.2 Prezzo di Vendita del Lotto

Considerando:

- che il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale del fabbricato è pari a € 600,00 (Paragrafo 4.3);
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale del terreno è pari a € 100,00 (Paragrafo 4.4);
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia del fabbricato è pari a € 1.700,00 (Paragrafo 11);
- un deprezzamento del 10% dei valori di stima determinati nei precedenti paragrafi, per l’assenza di garanzie per vizi occulti e inoltre per la differenza esistente tra il prezzo di vendita di un immobile nel libero mercato e il prezzo di vendita in una procedura esecutiva;

il prezzo di vendita forzata del lotto si determina come di seguito:

a) valore di stima del fabbricato:	88.000,00 €
b) valore di stima del terreno:	43.378,37 €
c) a dedurre spese per la regolarizzazione catastale del fabbricato:	- 600,00 €
d) a dedurre spese per la regolarizzazione catastale del terreno:	- 100,00 €
e) a dedurre spese per la regolarizzazione edilizia del fabbricato:	- 1.700,00 €
f) a dedurre abbattimento del 10% dei valori di stima di cui ai precedenti punti a) e b):	- 13.137,84 €
g) arrotondamento a cifra tonda:	<u>- 40,53 €</u>
Sommano:	115.800,00 €.

14 QUESITO n.13: VALUTAZIONE DELLE QUOTA INDIVISE

Considerando che il pignoramento non ha come oggetto quote indivise, nulla si ha da relazionare in riferimento al quesito di cui trattasi.

15 ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA
 - 2.1. Estratto di Mappa, Foglio catastale 189 del comune di Agrigento;
 - 2.2. Visura storica Catasto Fabbricati, comune di Agrigento Foglio 189 Part.408;
 - 2.3. Visura storica Catasto Terreni, comune di Agrigento Foglio 189 Part.408;
 - 2.4. Visura storica Catasto Terreni, comune di Agrigento Foglio 189 Part.409;
 - 2.5. Planimetria catastale meccanizzata in catasto del fabbricato (depositata in data 08/04/2004 è leggermente difforme dallo stato dei luoghi);
 - 2.6. Visure Ipotecarie del 08/10/2024.
3. ELABORATI GRAFICI (STATO DI FATTO - DIFFORMITÀ EDILIZIE - DIFFORMITÀ CATASTALI)
 - 3.1. Planimetria dell'immobile rilevata;
 - 3.2. Elaborato grafico inerente le difformità catastali;
 - 3.3. Elaborato grafico inerente le difformità urbanistiche.
4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
 - 4.1. Richiesta documentazione all'UTC del comune di Agrigento del 14/07/2024;
 - 4.2. Richiesta documentazione all'UTC del comune di Agrigento del 20/09/2024;
 - 4.3. Certificato Destinazione Urbanistica del terreno rilasciato dal comune di Agrigento in data 25/09/2024;
 - 4.4. Concessione Edilizia n.75 del 20/05/2004;
 - 4.5. Concessione Edilizia n.75 del 20/05/2004 - Stralcio Progetto;
 - 4.6. Conformità delle strutture in cemento armato del fabbricato (art.28 Legge n.64/74);
 - 4.7. Atto di Asservimento del terreno del 13/03/2014;
 - 4.8. Concessione Edilizia n.27 del 26/03/2014;
 - 4.9. Concessione Edilizia n.27 del 26/03/2014 - Stralcio Progetto;
 - 4.10. Trascrizione del 02/04/2014 della Concessione Edilizia n.27/2014.
5. TITOLI DI PROPRIETÀ
 - 5.1. Atto del **/**/****, Rep.***** del Notaio P. Trento.
6. CATASTO ENERGETICO REGIONE SICILIA
 - 6.1. Accesso agli atti del 12/09/2024 al sistema informativo della Regione Sicilia per la gestione degli APE;
 - 6.2. Nota di risposta dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia della Regione Sicilia del 20/09/2024;
 - 6.3. Certificato APE 20241006-084001-86891 del 06/10/2024.
7. CORRISPONDENZA
 - 7.1. Comunicazione alla ditta esecutata del 02/07/2024 inerente la data del sopralluogo.
8. VERBALI
 - 8.1. Verbale del 16/07/24.

* * * * *

Lo scrivente rassegna la presente relazione, composta da n.24 pagine dattiloscritte e dai suddetti allegati, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Signor Giudice ritenesse opportuni.

Canicatti, lì 11/10/2024

Il CTU