
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carusotto Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.
promossa da

PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma

contro

*******Omissis******

Codice fiscale: ****Omissis****

Nato a *Omissis* il *****

*******Omissis*******

Codice fiscale: ****Omissis****

Nata a *Omissis* il *****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Precisazioni	17
Patti	17
Stato Conservativo	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità Pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Elenco Allegati	23
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.950,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26

INCARICO

All'udienza del 04/09/2024 il sottoscritto Ing. Carusotto Salvatore, PEC salvatore.carusotto@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal GE Dott.ssa Vitalba Marina Pipitone.

In data 10/09/2024 lo scrivente CTU accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dal seguente bene:

- **Bene N° 1/1** - Appartamento ubicato nel centro abitato di Cammarata (AG) nella via Maria S.S. Cacciapensieri (Coord. Geografiche: 37°37'48.9"N 13°38'01.7"E).

DESCRIZIONE

Il bene è ubicato in una zona panoramica del comune di Cammarata.

La zona, dotata dei principali servizi, sede di attività di tipo commerciale e di studi professionali, ha una buona accessibilità veicolare (consente il traffico nelle due direzioni di marcia e offre possibilità di parcheggio).

In virtù della necessaria articolazione, la descrizione del bene è effettuata con separato riferimento al condominio e all'appartamento, inoltre, per una visione sintetica delle dimensioni dei vani e della loro distribuzione planimetrica si rimanda alla planimetria e ai vari allegati di cui la presente relazione di consulenza tecnica di ufficio è corredata.



Foto 1-Ortofoto di Zona



Figura 1-Estratto di Mappa (F.64 del comune di Cammarata)



Figura 2-Sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto di zona



Foto 2-Fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione (Prospetto Principale)



Foto 3-Fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione (si noti che nei balconi dell'appartamento oggetto di esecuzione sono stati messi in opera dei teli per evitare la caduta di materiali dall'alto).

Parti Condominiali, Prospetti Esterni e Dotazioni Comuni

Il bene oggetto di perizia è ubicato all'interno di un fabbricato condominiale prospiciente un ampio piazzale accessibile al traffico veicolare individuato nella toponomastica cittadina come porzione della via Maria Santissima Cacciapensieri.

Detto piazzale antistante il fabbricato, oltre ad essere dotato di parcheggi, consente una suggestiva vista panoramica sui centri abitati dei comuni di Cammarata e San Giovanni Gemini e su ampi territori extraurbani.

All'appartamento di perizia, vi si accede, dall'accesso condominiale posto al numero civico 93 della già citata via Maria Santissima Cacciapensieri, percorrendo le scale condominiali fino a raggiungere il piano secondo.

I vari piani sono collegati da una scala a due rampe (è assente l'ascensore e nel vano scala sono assenti gli spazi per una sua eventuale futura installazione).

In riferimento alle dotazioni condominiali, si evidenzia quanto di seguito:

- le pavimentazioni del vano scala, in marmo, sono in condizioni accettabili di stato d'uso e manutenzione;
- gli intonaci interni, in corrispondenza del vano scala, presumibilmente mai soggetti a manutenzione dalla loro realizzazione, necessitano di manutenzione;
- nella scala condominiale, dal piano terra al piano secondo, è installato un servoscala (contestualmente al sopralluogo non è stato possibile determinare la sua efficienza e la sua proprietà; *Foto 5, Foto 6, Foto 7, Foto 9*);
- i prospetti esterni necessitano di manutenzione.

Nel fabbricato, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque sono assicurati dai rispettivi allacci alle reti cittadine.

Descrizione Appartamento

È posto al piano secondo (a sinistra chi giunga dalle scale al pianerottolo di piano; *Foto 7*) ed è costituito da un ampio disimpegno, da quattro ambienti abitabili, da una cucina (è abitabile e consente il consumo dei pasti al suo interno), da tre ripostigli e da un servizio igienico (completo di tutti i sanitari).

L'abitazione è dotata di due balconi ubicati in corrispondenza del prospetto principale del fabbricato.

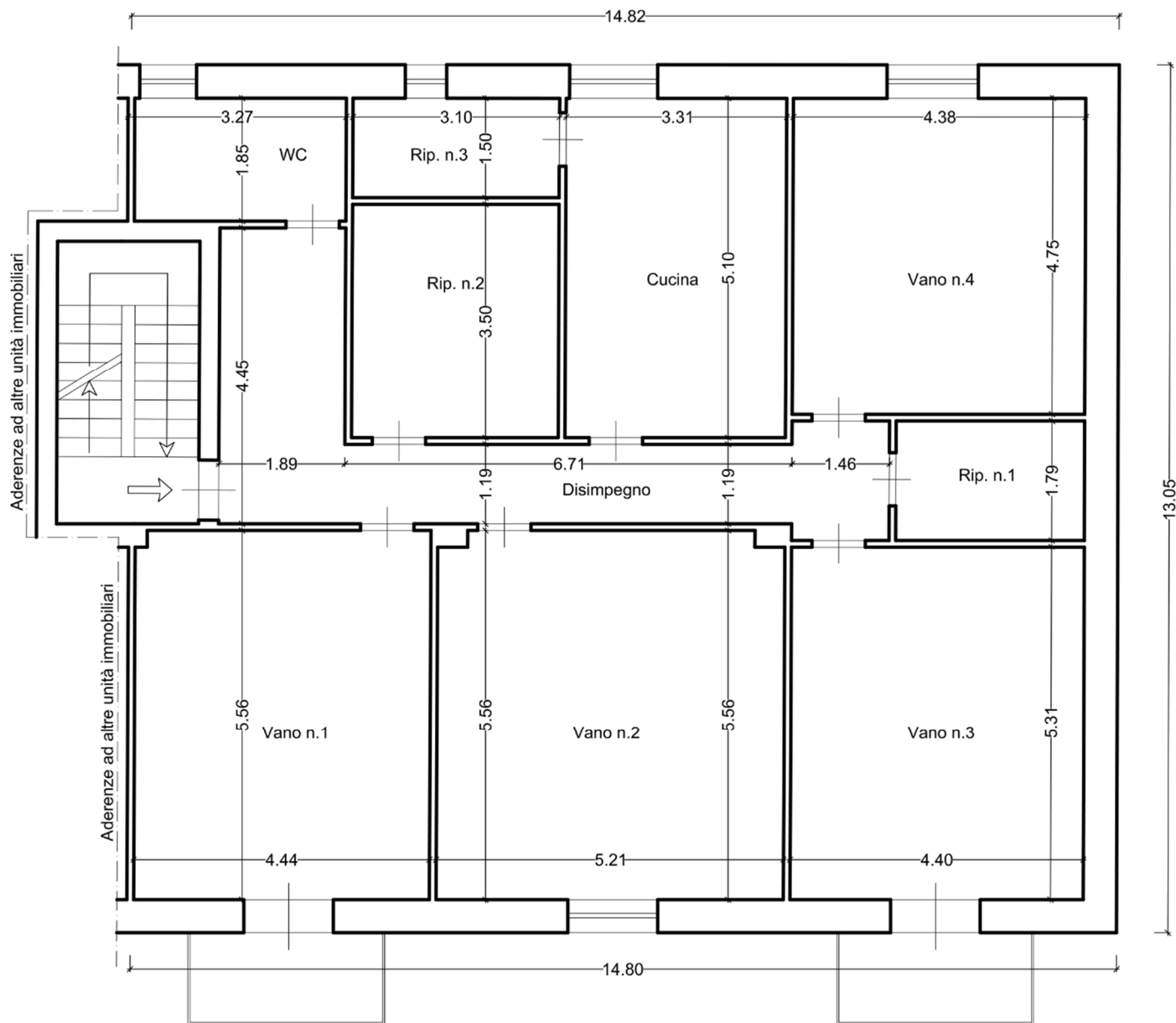
In riferimento alle finiture dell'abitazione si evidenzia quanto di seguito:

- i balconi esterni in corrispondenza del prospetto principale, dotati di pavimentazioni in cattivo stato necessitano di un intervento manutentivo in quanto sono "ammalorati" (in corrispondenza dei balconi sono stati messi in opera dei teli per evitare la caduta di materiali dall'alto; *Foto 2 e Foto 3*);
- gli intonaci interni, ad eccezione che per la cucina in cui sono presenti tracce di umidità pregressa, sono in buono stato d'uso e manutenzione (*Foto 23*);
- le pavimentazioni dell'appartamento, ad eccezione che per il servizio igienico realizzate in ceramica, sono in marmo. Tutte le pavimentazioni sono in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione;
- i serramenti interni, in legno tamburato, sono in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione;
- il servizio igienico, completo di tutti i sanitari, è di datato approntamento (*Foto 26, Foto 27 e Foto 28*);
- gli infissi esterni, dotati di avvolgibili in PVC, sono in legno, non garantiscono una chiusura "ermetica e stagna" e sono in cattivo stato d'uso e manutenzione (alcune sono bloccate e non possono aprirsi; *Foto 32*);
- l'impianto di riscaldamento, indipendente con caldaia murale interna (*Foto 24*), ha elementi radianti in alluminio verniciato (*Foto 30*);
- l'impianto elettrico, sottotraccia, è privo del certificato di conformità prescritto dalle vigenti normative;
- l'impianto citofonico è funzionante e privo del certificato di conformità prescritto dalle vigenti normative;
- l'appartamento è dotato di allacci alla rete elettrica, alla rete telefonica e alla rete del gas.

L'appartamento, oltre al vano scala, all'impianto citofonico e a quanto occorrente per i normali approvvigionamenti idrici e per gli scarichi sanitari, non ha pertinenze condominiali degne di nota.

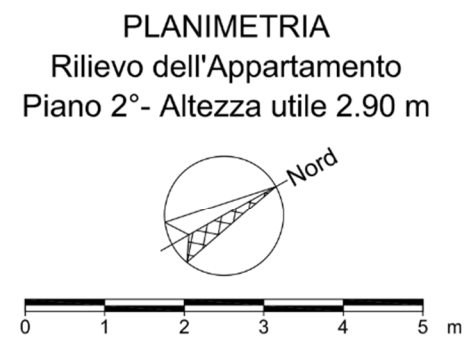
Per maggiori dettagli e per i dati metrici dell'appartamento si demanda:

- al rilievo dell'appartamento (*Figura 3 e Allegato 2.1*);
- alla "Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive" (*Pagina 8*);
- all'Allegato 6.1 dove sono riportate le superfici calpestabili dei vari ambienti, la superficie complessiva dell'immobile, le superfici dei balconi e le superfici commerciali complessive.



Via Maria Santissima Cacciapensieri

Figura 3-Rilievo dell'Appartamento



Le caratteristiche dell'appartamento vengono riepilogate nella sottostante tabella:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: del tipo continuo; Materiale: cemento armato; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti).
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato ordinario; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Strutture Verticali (struttura):</i>	Tipologia: intelaiata per le strutture interne; muratura portante per le strutture esterne; Materiali: cemento armato ordinario e muratura in bocchi di cemento; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: latero cemento; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono dissesti e/o labilità strutturali)
<i>Scale Condominiali:</i>	Tipologia: a rampe parallele; Materiale: cemento armato; Ubicazione: interna; Condizioni: buone; Rivestimenti: in Marmo; Ringhiere in metallo; Corrimano: in metallo.
<i>Ascensore:</i>	Assente; il vano scala è privo degli spazi atti ad una futura installazione.
<i>Balconi:</i>	Materiale: cemento armato; Condizioni: necessitano di interventi manutentivi (vedi foto).
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura (presumibilmente in blocchi in cemento); Coibentazione: inesistente; Rivestimento: intonaco di tipo civile; Condizioni: sufficienti.
<i>Pareti interne:</i>	Tipologia: intonaci in gesso; Condizioni: necessitano di manutenzione in corrispondenza della cucina
<i>Rivestimenti murali della cucina:</i>	Materiali: in parte in ceramica (pareti), in parte con semplice intonaco (soffitto); Condizioni: scadenti.
<i>Servizi igienici:</i>	Numero dei servizi igienici: 1; completo di tutti i sanitari: 1; Rivestimenti Murali: in parte in ceramica e in parte con intonaco; Condizioni: accettabili ma di datato approntamento.
<i>Pavimentazioni interne:</i>	Materiale: marmo per tutti gli ambienti; ceramica per il wc; Condizioni: accettabili.
<i>Infissi Esterni:</i>	Tipologia: doppia anta a battente; Materiale: legno; Protezione: avvolgibili in PVC; Condizioni: non accettabili sia in riferimento agli infissi che agli avvolgibili.
<i>Serramento di ingresso:</i>	Tipologia: anta singola a battente del tipo tamburato; Materiali: legno; Accessori: nessuno degno di nota; Condizioni: non accettabili in quanto non offre idonee garanzie all'intrusione.
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente; Materiale: in legno e vetro (ad eccezione degli ambienti Solo in legno); Condizioni: accettabili.
<i>Impianto Citofonico:</i>	Tipologia: solo audio; Condizioni: accettabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto di Condizionamento:</i>	Assente.
<i>Impianto Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: non accertabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto Idrico:</i>	Tipologia: sottotraccia; Alimentazione: con autoclave; Rete di Distribuzione: presumibilmente con tubi in ferro zincato; Condizioni: non accertabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto Termico:</i>	Tipologia: autonomo; Alimentazione: metano; Rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio verniciato; Allaccio: presente; Condizioni: carenti; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità; Libretto dell'impianto: assente.
<i>Fognatura:</i>	Tipologia: mista; Rete di smaltimento: tubi in PVC; Recapito: impianto di smaltimento condominiale e pubblica fognatura; Possibilità di Ispezione: non possibile; Condizioni: buone (non si sono riscontrati segni di malfunzionamenti).
<i>Materiali Inquinanti:</i>	Assenti.
<i>Inquinamenti:</i>	Assenti.



Foto 4-Ingresso condominiale



Foto 5-Scala condominiale (si noti la presenza del servoscala)



Foto 6-Scala condominiale (si noti la presenza del servoscala)



Foto 7-Scala condominiale (si noti la presenza del servoscala)



Foto 9-Scala condominiale (si noti la presenza del servoscala)



Foto 8-Serramento di accesso all'appartamento (legno tamburato)



Foto 10-Disimpegno (in corrispondenza dell'accesso all'appartamento)



Foto 11-Disimpegno



Foto 12-Particolare degli interni



Foto 13-Particolare degli interni



Foto 14-Particolare degli interni



Foto 15-Particolare degli interni



Foto 17-Particolare degli interni



Foto 16-Particolare degli interni



Foto 18-Particolare degli interni (Rip. n.2)



Foto 19-Particolare degli interni (Rip. n.1)



Foto 21--Particolare degli interni (Cucina)



Foto 20-Particolare degli interni (Cucina)



Foto 23-Particolare degli interni (Cucina)



Foto 22-Particolare degli interni (Rip. n.3)



Foto 24-Caldaia (installata all'interno del Rip. n.3)



Foto 25-Particolare degli interni (Rip. n.3)



Foto 26-Servizio igienico



Foto 27-Servizio igienico



Foto 28-Servizio igienico

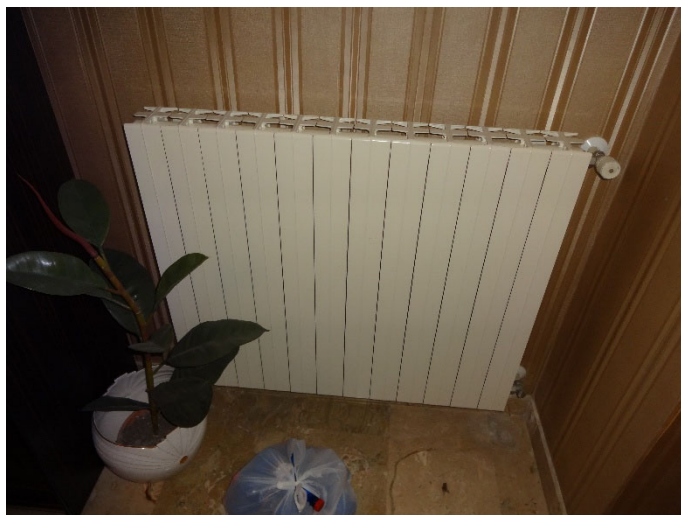


Foto 30-Elementi radianti in alluminio



Foto 29-Pavimento del servizio igienico



Foto 32-Particolare di un infisso (manca la maniglia)



Foto 31-Pavimentazione dei balconi (da sostituire contestualmente al ripristino delle strutture in c.a. dei balconi)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente immobile:

- **Bene N° 1/1** - Appartamento ubicato nel centro abitato del comune di Cammarata (AG), nella via Maria S.S. Cacciapensieri.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Nuda Proprietà 1/1 dell'esecutato signor ****Omissis**** nato a *Omissis* il ****;

– Usufrutto 1/1 dell'esecutata signora *****Omissis***** nata a *Omissis* il *****.

CONFINI

Prospiciente la via Maria S.S. Cacciapensieri in corrispondenza del prospetto principale, prospiciente un terrapieno in corrispondenza del prospetto posteriore, è aderente a proprietà di terzi in corrispondenza dei restanti lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	159,86 m ²	196,01 m ²	97,16%	190,44 m ²	2,90 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				190,44 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,44 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2001	*****Omissis***** nato a *Omissis* il **/**/**** (Quote 1/1 della nuda proprietà) *****Omissis***** nata a *Omissis* il **/**/**** (Quote 1/1 del diritto di Usufrutto)	Catasto Fabbricati: Fg. 64, Part. 411, Sub. 7 Categoria: A2, Cl.3, Cons. 7 Vani Sup. Catastale: 178 m ² Rendita: € 415,75 Indirizzo: via Maria S.S. Cacciapensieri, Piano 2°.
Dal 10/06/2014 al 23/07/2001	*Omissis* nato a *Omissis* il **/**/****	Catasto Fabbricati: Fg. 64, Part. 411, Sub. 7; Categoria: A2, Cl.3, Cons. 7 Vani; Rendita: € 415,75; Indirizzo: via Maria S.S. Cacciapensieri, Piano 2°.
Dal 01/01/1992 al 10/06/2014	*Omissis* nato a *Omissis* il **/**/****	Catasto Fabbricati: Fg. 64, Part. 411, Sub. 7; Categoria: A2, Cl.3, Cons. 7 Vani; Rendita: € 415,75; Indirizzo: via Maria S.S. Cacciapensieri, Piano 2°.
Dal 11/06/1981 al 01/01/1992	*Omissis* nato a *Omissis* il **/**/****	Catasto Fabbricati: Fg. 64, Part. 411, Sub. 7; Categoria: A2, Cl.3, Cons. 7 Vani; Rendita: Lire 805.000; Indirizzo: Piazza Santa Maria di Gesù, Piano 2°.
Dal 20/04/1979 al 11/06/1981	1) *Omissis* nato a *Omissis* il **/**/**** 2) *Omissis* nato a *Omissis* il **/**/**** 3) *Omissis* nato a *Omissis* il **/**/**** 4) *Omissis* nato a *Omissis* il **/**/**** 5) *Omissis* nato a *Omissis* il **/**/**** 6) *Omissis* nato a *Omissis* il **/**/****	Catasto Fabbricati: Fg. 64, Part. 411, Sub. 7; Categoria: A2, Cl.3, Cons. 7 Vani; Rendita: Lire 1.316; Indirizzo: Piazza Santa Maria di Gesù, Piano 2°.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	64	411	7	-	A/2	3	7 Vani	178 m ²	415,75 €	Secondo	-

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
64	411	-	-	-	Ente Urbano	-	00.04.50	-	-	-

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e quanto rappresentato nell'atto di pignoramento.

Non sono presenti difformità catastali

PRECISAZIONI

Nessuna degna di nota.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Come già evidenziato:

- il fabbricato strutturalmente, ad eccezione dei balconi che necessitano di manutenzione, è in buono stato d'uso e manutenzione;
- le finiture dell'appartamento e in particolare quelle del servizio igienico sono di datato approntamento;
- gli infissi esterni in pessime condizioni necessitano di essere sostituiti.

PARTI COMUNI

Come già evidenziato l'appartamento, oltre alle normali dotazioni condominiali, è privo di parti comuni degne di nota.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene costituente il lotto non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'appartamento sono state già evidenziate nella tabella riepilogativa a pag. 8.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite non è in possesso di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1984	Piena Proprietà Quote 1/1 *Omissis* *Omissis* nato a *Omissis* il **/**/****; Codice Fiscale: *****OMISSIS*****	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dario Rizzo (Notaio in Cammarata)	**/**/****	****	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	**/**/****	-	*****
Dal 23/07/2001	Nuda Proprietà Quote 1/1 *****Omissis***** nato a *Omissis* il **/**/****; Codice Fiscale: *****OMISSIS***** Usufrutto Quote 1/1 *****Omissis***** nata a *Omissis* il **/**/****; Codice Fiscale: *****OMISSIS*****	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Pizzuto (Notaio in Cammarata)	**/**/****	****	*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	**/**/****	-	*****

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo telematico della procedura si sono rilevate le formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria iscritta in Agrigento il **/**/**** ai n.ri *****/**** derivante da Atto di Mutuo Fondiario del Notaio A. Pizzuto del **/**/****, Rep. *****, Racc. *****;

Quota 1/1 della Nuda Proprietà e Quota 1/1 dell'Usufrutto;

Importo: € 80.000,00;

A favore di: BANCO DI SICILIA con sede in Palermo;

Contro:

- *****Omissis***** nato a *Omissis* il *****;
- *****Omissis***** nata a *Omissis* il *****.

Capitale: € 40.000,00;

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare del 23/10/2023 trascritto in Agrigento il **/**/**** ai numeri Reg. gen. ***** - Reg. part. *****;

Quota 1/1 della Nuda Proprietà e Quota 1/1 dell'Usufrutto;

A favore di: PRISMA SPV SRL con sede in Roma CF 05028250263;

Contro:

- *****Omissis***** nato a *Omissis* il ***** per la Quota 1/1 della Nuda Proprietà;
- *****Omissis***** nata a *Omissis* il ***** per la Quota 1/1 dell'Usufrutto.

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, come dettagliatamente descritto nel paragrafo successivo, gode della regolarità edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di perizia è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n.** del **/**/**** che prevedeva la costruzione di un PT, di un P.1 e di un P.2;
- Licenza Edilizia in Sanatoria n.** del **/**/**** che regolarizza le modifiche apportate al progetto originario, consistenti nella eliminazione di due corpi scala e la realizzazione delle strutture interne in cemento armato (originariamente erano previste in muratura);
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/85) n.*** /**** (comune di Cammarata, Prot.***** del **/**/****) che regolarizza la sopraelevazione del preesistente fabbricato (fino a raggiungere le attuali cinque elevazioni fuori terra) effettuata in assenza dei necessari adempimenti tecnico-amministrativi (nella concessione edilizia in sanatoria l'appartamento oggetto di perizia è individuato come Part.411 sub 7 che coincide con l'attuale individuazione catastale);

In riferimento alle strutture del fabbricato si evidenzia quanto di seguito:

- le strutture del PT, del P.1 e del P.2 sono oggetto del nulla osta del Genio Civile di Agrigento n.***** del **/**/**** e del certificato di Collaudo del **/**/****. Detto certificato di collaudo, vistato dalla Prefettura di Agrigento, come da normativa allora vigente, in data **/**/**** è stato acquisito dal comune di Cammarata in data **/**/**** con Prot.***;
- le strutture del fabbricato, dopo la sopraelevazione abusiva ai piani 3° e 4°, sono oggetto del certificato di Idoneità statica del **/**/**** che è stato depositato al comune di Cammarata in data **/**/**** (Prot. *****). Come già evidenziato la sopraelevazione è stata regolarizzata con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.241/2007.

In riferimento all'esistenza di certificati di abitabilità o agibilità si evidenzia quanto di seguito:

- il piano terra è stato oggetto di una autorizzazione di agibilità in data **/**/****;
- per le elevazioni ai piani superiori al PT e in particolare per l'appartamento oggetto di esecuzione, nel fascicolo visionato presso UTC del comune di Cammarata, non si riscontrano certificazioni di abitabilità o agibilità.

Considerato che l'appartamento è conforme alla concessione edilizia in sanatoria n.*** /**** non si hanno difformità edilizie degne di nota.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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, l'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità – Dipartimento Regionale dell'Energia, in data 19/11/2024 Prot.36333, su richiesta dello scrivente (*si vedano gli Allegati 5.1 e 5.2*), ha certificato che *"l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Cammarata, foglio n.64, particella n.411 subalterno n.7, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE-SICILIA"*.

In conformità a quanto disposto dal Signor Giudice, lo scrivente non procede alla redazione dell'APE ancorché prevista dalle norme vigenti per la tipologia del bene oggetto di esecuzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nessuno degno di nota (gli attuali proprietari delle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato gestiscono il condominio in "economia" e senza l'intervento di persone terze).

Il lotto è costituito da un solo Appartamento individuato come di seguito.

Bene N° 1/1

Appartamento al PT, munito di accesso autonomo su viabilità pubblica, ubicato nell'abitato di Cammarata (AG) nella via Maria S.S. Cacciapensieri.

La zona, dotata dei principali servizi, sede di attività di tipo commerciale e di studi professionali, ha una buona accessibilità veicolare (consente il traffico nelle due direzioni di marcia e offre possibilità di parcheggio).

Le coordinate satellitari che individuano il bene costituente il lotto, ovvero latitudine e longitudine, sono rappresentate dalla seguente coppia ordinata: 37°37'48.9"N 13°38'01.7"E.

Identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cammarata al Fg.64, Part. 411 Sub 7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà Quote 1/1 (*uno dei due esecutati detiene la Nuda Proprietà per una quota 1/1, il secondo esecutato detiene il diritto di Usufrutto per una quota 1/1*).

Valore di stima del bene: € 74.950,00 (al netto dell'abbattimento forfettario del 10% per la possibile presenza di vizi occulti).

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. Le comparazioni, inoltre, devono essere fatte, 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 ininfluenti 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.

Metodo di Valutazione

Il metodo che, nel caso de quo, si ritiene possa dare la risposta più aderente alla realtà è quello noto come "stima per confronto diretto o comparativa", e in particolare utilizzando come elemento di confronto il valore medio del metro quadrato di superficie relativo alla categoria e alla zona di appartenenza del fabbricato di ché trattasi.

Al valore normale di mercato si potranno poi applicare, incrementi e decrementi, per valutare l'immobile nelle reali condizioni in cui si trova nel momento della stima.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha espletato le fasi operative di seguito indicate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, del valore unitario attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
- definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco e di tipo estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di stima con quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e così, conseguentemente, assumere coefficienti incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo;
- trasposizione delle differenze di cui al punto precedente a mezzo del coefficiente di comparazione globale, con conseguente determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile in esame;
- calcolo del valore del bene tramite il prodotto tra il valore unitario di riferimento e il coefficiente di comparazione globale.

Il valore determinato può, alla fine, essere modificato da abbattimenti o aggiunte rispettivamente per presenze di oneri, pesi o particolari agi.

Fonti delle Informazioni Utilizzate per la Stima

Non riuscendo a reperire informazioni attendibili e/o in numero sufficiente inerenti a concrete operazioni di compravendita per immobili simili, per ubicazione e tipologia a quello in oggetto, si è proceduto a considerare i valori richiesti dagli annunci di agenzie immobiliari e i valori unitari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare:

- dalle agenzie immobiliari si sono considerati vari annunci di vendita di immobili, per quanto possibile, simili per tipologia e ubicazione, a quello oggetto di stima (i valori rilevati sono riportati nell'Allegato 6.2);
- dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento del comune di Cammarata ove è ubicato il bene oggetto di perizia, si sono rilevati i seguenti valori (dati aggiornati al primo semestre del 2024; i valori per la zona centrale e per la zona periferica sono coincidenti):
 - a) per "Abitazioni Civili" in "Stato Conservativo: Normale", valori variabili tra i 400 e i 600 €/m²;
 - b) per "Abitazioni di Tipo Economico" in "Stato Conservativo: Normale" valori variabili tra i 260 e 390 €/m².

Definizione del Valore Unitario di Riferimento (V_{UR})

Il valore unitario di riferimento è stato determinato come di seguito:

- i valori rilevati dagli annunci delle agenzie immobiliari sono stati "scontati" in quanto il prezzo unitario delle richieste è fattualmente superiore al reale prezzo unitario di vendita;
- i valori ottenuti di cui al punto precedente, per quanto possibile, sono stati "parametrizzati/adattati" in ragione delle caratteristiche degli immobili oggetto delle offerte di vendita rispetto a quello ideale di riferimento;
- i valori ottenuti di cui al punto precedente, sono stati opportunamente mediati (media ponderata) con l'applicazione di pesi ponderali stabiliti in ragione della minore o maggiore similitudine e/o aderenza al bene oggetto di perizia;
- il valore ottenuto dalla media ponderata, di cui al punto precedente, costituisce il valore unitario di riferimento V_{UR} ricercato.

Il valore unitario di riferimento V_{UR} , determinato nell'apposito elaborato di calcolo (Allegato 6.2), è risultato pari a: $V_{UR} = 1.017,09 \text{ €/m}^2$.

Parametri Correttivi o Coefficienti di Differenziazione (K_i)

Sono stati considerati vari parametri correttivi, il loro significato e i rispettivi valori numerici vengono numericamente esplicitati nell'apposito elaborato di calcolo (Allegato 6.3).

Coefficiente di Comparazione Globale

Il coefficiente di comparazione globale, dato dal prodotto dei vari parametri correttivi considerati, ovvero:

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times \dots K_i$$

è stato determinato nell'apposito elaborato di calcolo (Allegato 6.3). Il valore ottenuto è $K=0,43$.

Valore di Stima dell'Immobile

Applicando il coefficiente totale K , funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile di causa, rispetto a quelli dell'immobile ideale di riferimento, si ottiene un valore unitario di calcolo (€/m²) per l'immobile oggetto di perizia.

Esplicitando si ha:

– Valore di riferimento per unità di superficie:	$V_{UR} = 1.017,09 \text{ €/m}^2$
– Coefficiente di comparazione globale:	$K = 0,43$
– Valore per unità di superficie:	$V_U = K \cdot V_{UR} = 437,35 \text{ €/m}^2$
– Superficie commerciale:	$S = 190,44 \text{ m}^2$
– Valore dell'immobile (quote 1000/1000) al lordo di deduzioni:	$V = S \cdot V_U = 83.288,93 \text{ €}$

Vista l'assenza di deduzioni e apportando un abbattimento del 10% al valore di stima prima determinato, il valore di vendita dell'appartamento risulta pari a € 74.950,00.

Detto importo scaturisce dal conteggio riportato di seguito:

a) valore di stima dell'appartamento (assenza di deduzioni):	83.288,93 €
b) a dedurre abbattimento del 10% del valore di stima di cui al precedente punto a)	- 8.328,99 €
c) arrotondamento:	<u>- 10,04 €</u>
Sommano:	74.950,00 €.

Il valore unitario prima determinato corrisponde ad un prezzo per unità di superficie pari a 393,61 €/m² che risulta leggermente inferiore al valore minimo previsto dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate in riferimento ad "abitazioni civili in stato conservativo normale" pari a 400 €/m².

Valore finale di stima: € 74.950,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità degna di nota.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Canicattì, li 07/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carusotto Salvatore

Elenco Allegati

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA

- 1.1. Estratto di Mappa, Foglio Catastale 64 del comune di Cammarata;
- 1.2. Visura storica Catasto Fabbricati, comune di Cammarata Foglio 64 Part.411 sub7;
- 1.3. Visura storica Catasto Terreni, comune di Cammarata Foglio 64 Part.411.

2. ELABORATI GRAFICI

- 2.1. Planimetria dell'Appartamento.

3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- 3.1. Richiesta UTC comune di Cammarata del **/**/****;
- 3.2. Licenza Edilizia n.** del **/**/****;
- 3.3. Nota inerente le variazioni alla Licenza n.**/****;
- 3.4. Licenza Edilizia n.** del **/**/****;
- 3.5. Richiesta Collaudo della Prefettura di Agrigento;
- 3.6. Collaudo Strutture del **/**/**** (P.T, P.1°, P.2°);
- 3.7. Nota della Prefettura di Agrigento inerente il collaudo strutture;
- 3.8. Agilità del PT;
- 3.9. CE in Sanatoria n.*** /**** (Legge 47/85);
- 3.10. CE in Sanatoria n.*** /**** - Corografie;
- 3.11. CE in Sanatoria n.*** /**** - Disegni Architettonici;
- 3.12. CE in Sanatoria n.*** - Certificato Idoneità Statica (P.T., P.1°, P.2°, P.3° e P.4°);
- 3.13. CE in Sanatoria n.*** - Perizia Giurata.

4. TITOLI DI PROPRIETÀ

- 4.1. Atto Rep.22271 del Notaio A. Pizzuto del 23/07/2001.

5. CATASTO ENERGETICO REGIONE SICILIA

- 5.1. Accesso agli atti del 10/11/2024 al sistema della Regione Sicilia per la gestione degli APE;
- 5.2. Nota di risposta dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia della Regione Sicilia del 19/11/2024.

6. ALLEGATO ESTIMATIVO

- 6.1. Allegato Estimativo n.1/3 (Determinazione della Superficie Commerciale);
- 6.2. Allegato Estimativo n.2/3 (Valori rilevati da annunci delle agenzie immobiliari e dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Determinazione del Valore Unitario di Riferimento);
- 6.3. Allegato Estimativo n.3/3 (Coefficienti di differenziazione K_i; Coefficiente di comparazione globale K, Valore di Stima e Valore di Vendita).

7. VERBALI

- 7.1. Verbale di accesso del 06/11/2024.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cammarata (AG) - via Maria S.S. Cacciapensieri
Appartamento al P.2° munito di accesso autonomo su viabilità pubblica. Il cespite ricade in zona panoramica del comune di Cammarata.
La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.
Identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cammarata - Fg. 64, Part. 411, Sub. 7, Categoria A2 al Catasto Terreni - Fg. 64, Part. 411, Ente Urbano.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto:
 - della Nuda Proprietà per una quota pari a (1/1);
 - dell'Usufrutto per una quota pari a (1/1);L'immobile è oggetto di due licenze edilizie e della Concessione Edilizia in Sanatoria n.***/* (Legge 47/85).

Prezzo base d'asta: € 74.950,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.950,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cammarata (AG) - via Maria S.S. Cacciapensieri		
Diritto reale:	Nuda Proprietà	Quota	1/1
	Usufrutto		1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 411, Sub. 7, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 411, Qualità Ente Urbano	Superficie	190,44 m ²
Stato conservativo:	l'immobile, necessita di manutenzione sia in riferimento agli interni che agli esterni.		
Descrizione:	Appartamento al P.2° munito di accesso autonomo su viabilità pubblica. Il cespite ricade in zona panoramica del centro abitato del comune di Cammarata. La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritta a Agrigento il **/**/**** Reg. gen. *****, Reg. part. ****;
Quota 1/1 della Nuda Proprietà e Quota 1/1 dell'Usufrutto;
Importo: € 80.000,00;
A favore di BANCO DI SICILIA con sede in Palermo;
Contro:
- *****Omissis**** nato a *Omissis* il ***** (Quote 1/1 della Nuda Proprietà);
- *****Omissis***** nata a *Omissis* il ***** (Quote 1/1 dell'Usufrutto);
Capitale: € 40.000,00.
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agrigento il **/**/****;
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****;
Quota 1/1 della Nuda Proprietà e Quota 1/1 dell'Usufrutto;
A favore di: PRISMA SPV SRL con sede in Roma CF 05028250263;
Contro:
- *****Omissis**** nato a *Omissis* il *****;
- *****Omissis***** nata a *Omissis* il *****;
Formalità a carico della procedura.