

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 1



TRIBUNALE DI AGRIGENTO



Sezione Civile



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49 / 2022 R.G.



LOTTO N. 1



Creditore procedente



C.R.I.A.S.

Procuratore Avv. Giuseppina Cantone



nei confronti di



SOGGETTO “A”



INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. <u>QUESITO N. 1:</u> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3. <u>QUESITO N. 2:</u> ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	5
4. <u>QUESITO N. 3:</u> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	11
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SIN- TETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	13
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	14
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	15
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	16
10. <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	16
11. <u>QUESITO N. 10:</u> VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ...	16
12. <u>QUESITO N. 11:</u> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	17
13. <u>QUESITO N. 12:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	17
14. <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	21



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49 / 2022 R.G.E.



RELAZIONE PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 1

INTRODUZIONE

Con decreto del 29/01/2024 il Giudice dott. Mastteo De Nes nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al **n. 49 / 2022 R.G.E.** promossa dal creditore procedente “**C.R.I.A.S.**” nei confronti della ditta debitrice **SOGGETTO “A”**., per procedere con le operazioni di stima sui seguenti cespiti immobiliari ipotecati:

- **Cespite n. 1: ABITAZIONE DI POPOLARE** sita nel Comune di Cattolica Eraclea (AG), Via Oreto n. 133, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 129 Sub 2** Piano Primo e Secondo;
- **Cespite n. 2: MAGAZZINO adibito a LABORATORIO** sito nel Comune di Cattolica Eraclea (AG), Via Oreto n. 131, censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 129 Sub 1** Piano Terra.



1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N. 1

A) Diritti Reali Pignorati: Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è costituito da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita in Cattolica Eraclea (AG) via Oreto n. 133, composta da un locale abitazione zona giorno con annesso servizio al Primo Piano ed un locale abitazione zona notte con annesso servizio al Secondo Piano, con accesso dal civico n. 133 di via Oreto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 66,18**.

Il diritto reale della Piena proprietà, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto di acquisto in suo favore.

La titolarità sul bene alla ditta eseguita **SOGGETTO "A"** le deriva per averlo acquistato dai **SOGGETTI "C"** con l'"Atto di Compravendita" stipulato in data 20/03/2008 rep. 11.256 racc. 3.520 rogito dal notaio Claudia Gucciardo, trascritto in Agrigento il 26/03/2008 ai NN. 7.984/5.655 (vedi "Atto di Compravendita del 20/03/2008 rep. 11.256 racc. 3.520 rog. notaio C.dia Gucciardo" **ALLEGATO 3.1**).

B) Bene Pignorato: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE sita in Cattolica Eraclea (AG), via Oreto n. 133 Piano 1°-2°, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con il **Foglio 10 Particelle 129 Sub. 2**, categoria A/4, superficie catastale 74 mq.



Riscontro Ortofoto dello stato dei luoghi di via Oreto n. 133

C) Difformità Formali:

I beni indicati nell'atto di Pignoramento presentano identificativi catastali omogenei e non vi sono delle "Difformità sostanziali" rispetto allo stato dei luoghi.

D) FORMAZIONE LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita nel Cattedrale Eraclea (AG) via Oreto n. 133, composta da un locale abitazione zona giorno con annesso servizio al Primo Piano ed un locale abitazione zona notte con annesso servizio al Secondo Piano, con accesso dal civico n. 133 di via Oreto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 66,18**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particelle 129 Sub 2** Piano 1°-2° rispetto alla via Oreto, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 74, rendita Euro 77,47, registrato all'UTE visura n. T18519, intestato al **SOGGETTO "A"**.

Coerenze: con scala condominiale, con la via Oreto nella parte anteriore e con la via Marconi (ex via del Balilla) nella parte posteriore, con edificio contiguo aderente.

(Vedi "Estratto di Mappa Catastale" **ALLEGATO 2.1**, "Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 10 Partt. 129 Sub 2" **ALLEGATO 2.2.1**, "Planimetria Catastale Abitazione P. 1-2 Foglio 10 Partt. 129 Sub 2" **ALLEGATO 2.2.2**).

* * * * *

2. RISPOSTA QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
MATERIALE BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 1

2.1. - Descrizione Immobile:

L'immobile oggetto di stima è una **Abitazione di tipo popolare** facente parte di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra. All'Abitazione di 1° e 2° piano, compresa tra la via Oreto e la via Marconi (ex via del Balilla), si accede dalla via Oreto. La zona si è sviluppata nel novecento in un tessuto storico ed è caratterizzata per di più da edilizia residenziale e locali per attività commerciale. L'immobile si inserisce in un contesto di edifici di non recente realizzazione. La tipologia ricorrente è l'edificio a schiera multipiano con destinazione prevalente residenziale, alcuni dei quali sono realizzati agli inizi del secolo scorso. (Vedi "Ortofoto Cattedrale Eraclea_Foto Aerea Via Oreto" **ALLEGATO 3.1**).

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 1

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), ristoranti/pizzerie/bar (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Montallegro (AG) e Siculiana (AG), le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il patrimonio archeologico e naturalistico di Eracle Minoa è tra i più straordinari della provincia di Agrigento; le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi ad Agrigento.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), ferrovia (40), superstrada (40).



Foto Abitazione Piano Primo – Secondo con accesso da via Oreto n. 133



Foto scala interna di accesso al Primo Piano



Foto zona giorno al Primo Piano



Foto interna zona giorno al Primo Piano



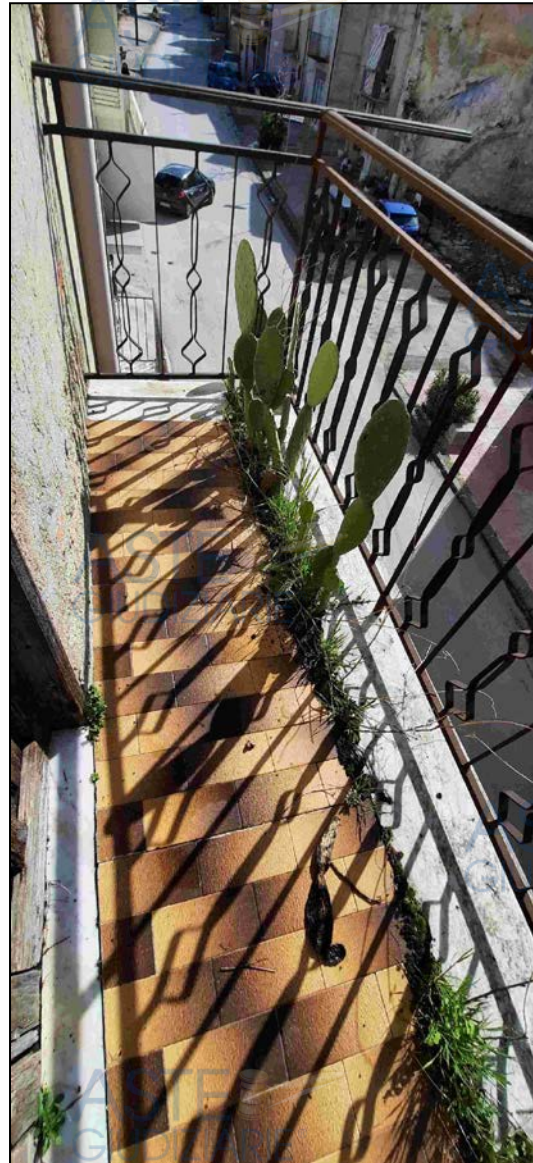
Foto interna zona giorno al Primo Piano



Foto interna zona notte al Secondo Piano



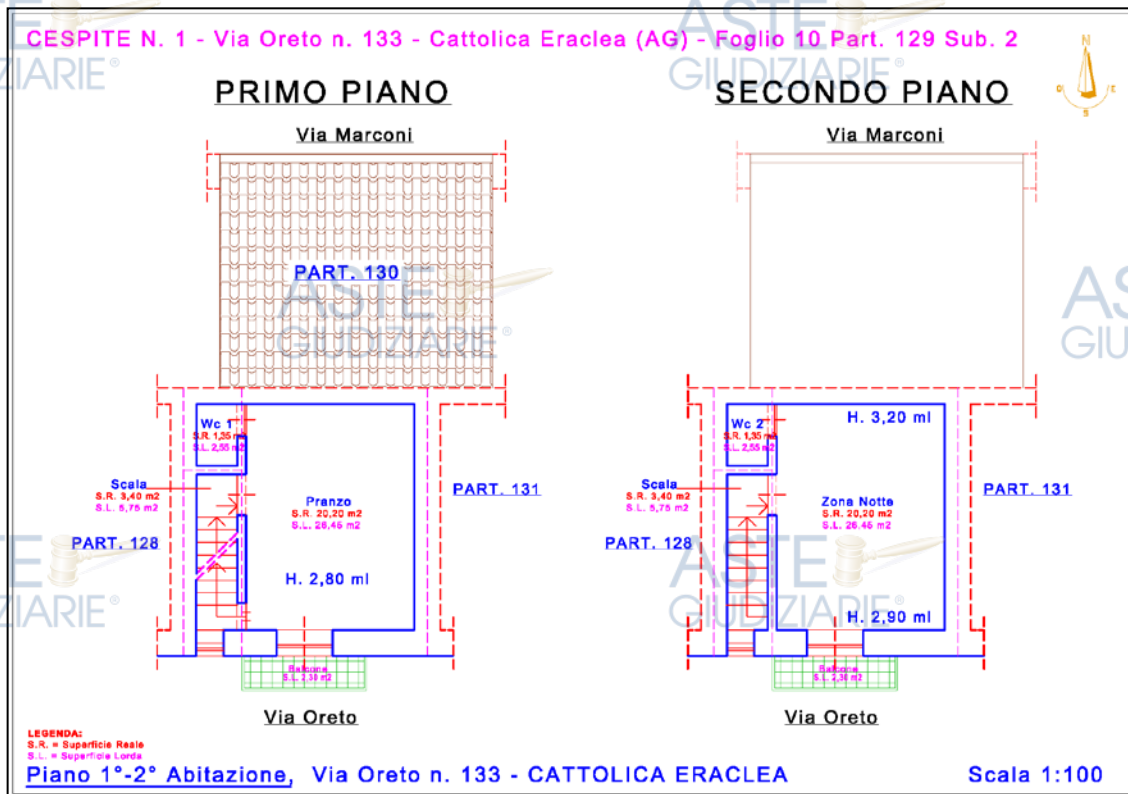
Infiltrazioni piovane su pareti esterne



Balcone di Secondo Piano



Copertura zona notte Secondo Piano



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'Abitazione Piano 1-2

2.2. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le altre, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **Certificazione Energetica degli Edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«**Attestato di Prestazione Energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegare lo stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto a verificare ed attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'immobile *de-quo*, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge.

Applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale, basata sulle norme tecniche UNI TS 11300, a seguito del sopralluogo effettuato in data **29/02/2024** si è

provveduto all'elaborazione dei dati con apposito software, si é potuta definire la classe energetica globale di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO2, che è risultata di **“Classe G”**. (Vedi *“Attestazione di Prestazione Energetica Abitazione Piano 1°-2°”* **ALLEGATO 5.1**).

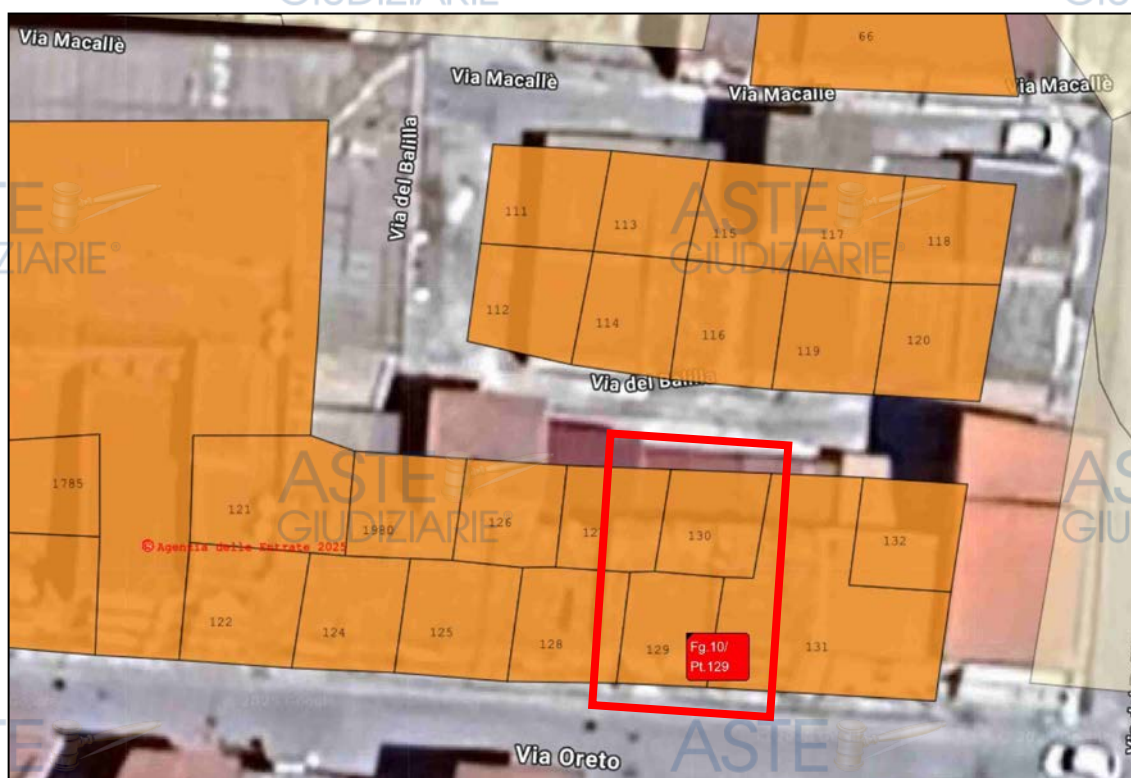
* * * * *

**3. RISPOSTA QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE
DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N. 1**

L'Abitazione, intestata al **SOGGETTO “A”**, risulta identificata al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 129 Sub 2**, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 74, sito via Oreto n. 133 a Piano 1°-2°, rendita Euro 77,47, registrato all'UTE con visura n. T18519.

Coerenze: con Via Oreto nella parte anteriore, Via Marconi nella parte posteriore.

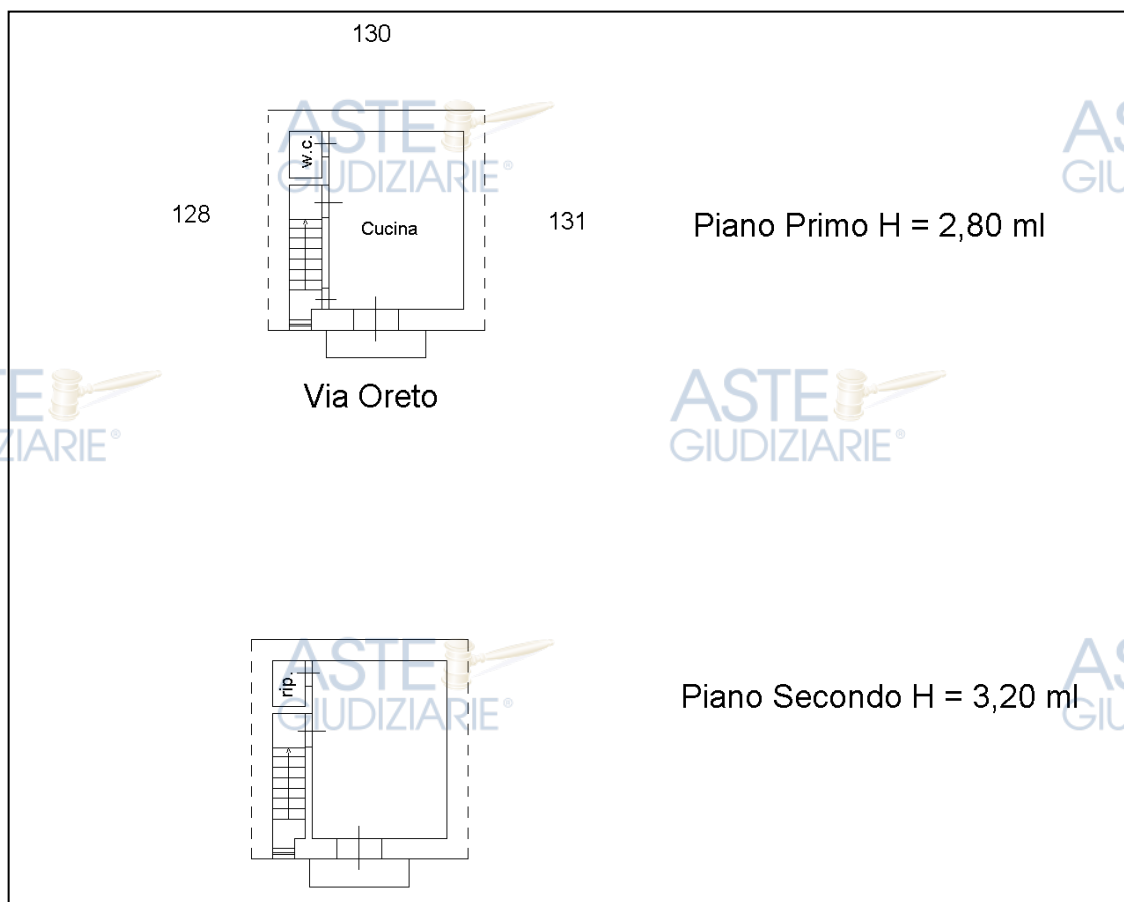
L'attuale immobile è stato realizzato sulla originaria particella censita al Catasto dei Fabbricati al Foglio 10 Particella 129.



Ortofoto con Estratto Mappa Catastale, Cattolica Eraclea, Foglio 10 Part. 129

L'attuale immobile a schiera è stato edificato sulla particella censita al Catasto dei Fabbricati al Foglio 10 Particelle 129.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità catastali rispetto alla planimetria catastale depositata negli archivi al **Foglio 10 Part. 129 Sub. 2.**



Planimetria Catastale Abitazione Popolare Piano 1°-2° Foglio 10 Part. 129 Sub 2

(Vedi “Estratto di Mappa Catastale” **ALLEGATO 2.1**, “Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 10 Part. 129 Sub 2” **ALLEGATO 2.2.1**, “Planimetria Catastale Abitazione P. 1-2 Foglio 10 Part. 129 Sub 2” **ALLEGATO 2.2.2**).

* * * * *

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

Alla data del sopralluogo avvenuto il 29/02/2024, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, come risulta dal verbale di accesso (Vedi “Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 29/02/2024” **ALLEGATO 1.1**), l’immobile risultava libero da persone e cose, l’Abitazione al Piano 1° e 2°, inoltre, seppur dotato di servizi igienici ad ogni piano, si trovava in stato di abbandono con evidenti manifestazioni di fatiscenza che richiedono estesi interventi di manutenzione straordinaria a partire dai balconi esterni; gli impianti non più a norma

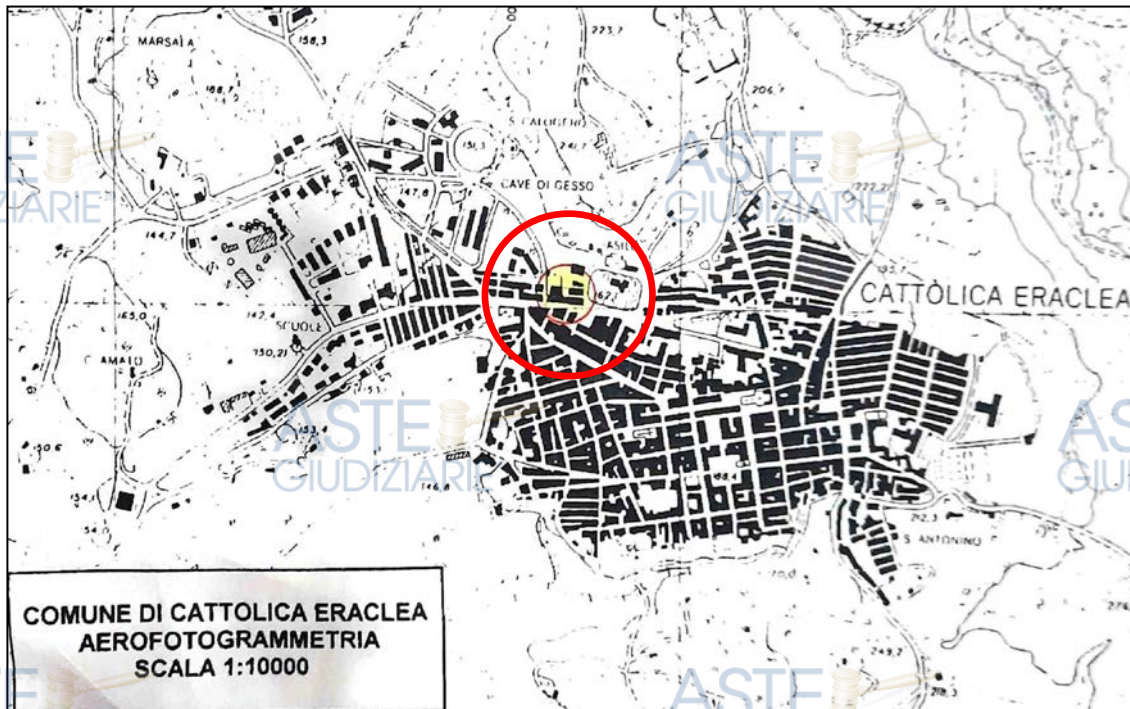
necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e messa a norma per poter essere adibito ad abitazione o altra destinazione.

* * * * *

**5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO
DEL LOTTO N. 1**

LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà di ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ubicata in Cattolica Eraclea (AG) in Via Oreto n. 133, Piano 1°-2°; è composta da due ambienti più Wc per piano, collegati tramite una scala interna, divisi in zona giorno e zona notte, avente una superficie lorda complessiva di circa mq 66,18, confina con via Oreto a sud, con Part. 131 ad est, con via Marconi a nord e con Partt. 127 e 128 ad ovest; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica Eraclea al **Foglio 10, Particella 129 Sub 2**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile, inserito in un tessuto edilizio storico, è stato realizzato prima del 1967.





PREZZO BASE Euro 23.765,00

* * * * *

6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.1

L'immobile oggetto di pignoramento costituito da locali di abitazione popolare ha mantenuto la sua destinazione d'uso iniziale ed è censito al **Foglio 10, Particella 129 Sub 2, categoria A/4.**

6.1. - Attuale proprietario:

L'attuale ditta proprietaria è il **“SOGGETTO A”** per averlo acquistato dai **“SOGGETTI C”** con l'“Atto di Compravendita” stipulato in data 20/03/2008 rep. 11.256 racc. 3.520 rogito dal notaio Claudia Gucciardo, trascritto in Agrigento il 26/03/2008 ai NN. 7.984/5.655 (vedi “Atto di Compravendita del 20/03/2008 rep. 11.256 racc. 3.520 rog. notaio Claudia Gucciardo” **ALLEGATO 3.1)**.

6.2. - Precedenti proprietari:

Il precedente proprietario dell'immobile **Foglio 10 Particella Ex 129** era il **"SOGGETTO C"** per averlo acquisito per "Atto di Donazione Accettata" da **Sciortino Angela** a firma del Notaio Margherita Giudice di Cattolica Eraclea in data 09/08/1989 Rep. n. 4.940 trascritto a Agrigento in data 21/08/1989 ai nn. 15.857/14.184. (vedi *"Atto di Donazione del 09/08/1989 rep. 4.940 notaio Margherita Giudice"* **ALLEGATO 3.2).**

* * * * *

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

7.A. – Oneri giuridici e Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

7.A.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

7.A.2 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**

7.A.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**

7.A.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**

7.B. – Oneri giuridici e Vincoli che saranno cancellati, a cura e spese della procedura, o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

7.B.1 - ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione volontaria derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di **CRIAS – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE** con sede a Catania cod. fisc. 00239850878, **contro SOGGETTO "A"**, a firma del Notaio Claudia Gucciardo in data 20/03/2008 rep. n. 11257/3521 iscritto a Agrigento in data 26/03/2008 ai nn. 7985 / 1592

importo ipoteca: € 240.000,00

importo capitale: € 120.000,00

L'ipoteca volontaria grava, per la durata di 16 anni, sui seguenti immobili:

- Fabbricato a tre elevazioni in Cattolica Eraclea, Via Oreto, Foglio 10 Particella 129, categoria A/6, consistenza 2,5 vani;
- Vano Magazzino a piano terra in Cattolica Eraclea, Via Macallé, Foglio 10 Particella 130, categoria C/2, consistenza 25 mq;

(Vedi “Contratto di Finanziamento del 20.03.2008” **ALLEGATO 1.2**).

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Esecutivo o Cautelare
VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di **CRIS – CASSA REGIONALE
PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE** con sede a Catania contro
SOGGETTO "A" emesso dal Tribunale di Agrigento in data 03/05/2022 ai nn. 972
trascritto a Agrigento in data 24/05/2022 ai nn. 9346/8105 - Il Verbale di
Pignoramento grava sulle unità immobiliari oggetto di ipoteca volontaria e della
presente esecuzione. (Vedi “Atto di Pignoramento Immobiliare del 03.05.2022” in
atti del creditore) (Vedi “Ispezioni Ipotecarie” in atti procedura).

7.B.3 – DIFFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA:

L’immobile non presenta interventi edilizi modificativi dell’impianto edilizio
originario della costruzione. ad eccezione del rifacimento della copertura del
Secondo Piano.

7.B.4 – DIFFORMITA’ CATASTALI:

Non vi sono difformità catastale rilevate rispetto alla planimetria catastale
depositata.

* * * * *

**8. RISPOSTA QUESITO N. 8: VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI
O ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati non sono gravati da **censo, livello o uso civico**.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è a titolo di **proprietà**.

* * * * *

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

I beni pignorati non ricadono su **suolo demaniale**.

* * * * *

**10. RISPOSTA 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, ACQUISIZIO-
NE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
LOTTO N. 1

L'immobile, inserito in un tessuto edilizio storicizzato, è stato realizzato prima del 1967.

L'immobile non ha subito modifiche dall'impianto edilizio originario della costruzione ad eccezione del rifacimento della copertura del Secondo Piano per infiltrazioni.

* * * * *

**11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE
UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N. 1**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

* * * * *

**12. RISPOSTA QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DEI BENI - LOTTO N. 1**

12.1. - Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

12.2. - Modalità di calcolo della Superficie Commerciale

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R n. 138/1998, data dalla somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, dei locali dell'Abitazione di Piano 1° e 2° risulta essere di **Mq 66,18**.

CALCOLO SUPERFICI LOCALE COMMERCIALE P.1-2 VIA ORETO N. 133 CATTOLICA ERACLEA - Foglio 10 Part. 129 Sub. 2					
AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
	Mq	Mq	%	Mq	
PRIMO PIANO					
Pranzo	20,20	26,45	100%	26,45	Calcolo DPR 138-98 All C
WC 1	1,35	2,55	100%	2,55	Calcolo DPR 138-98 All C
SECONDO PIANO					
Zona Notte	20,20	26,45	100%	26,45	Calcolo DPR 138-98 All C
WC 2	1,35	2,55	100%	2,55	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	43,10	58,00		58,00	
Scala 1°P.	3,40	3,40	100%	3,40	Calcolo DPR 138-98 All C
Balcone 1°P.	2,30	2,30	30%	0,69	Calcolo DPR 138-98 All C
Scala 2°P.	3,40	3,40	100%	3,40	Calcolo DPR 138-98 All C
Balcone 2°P.	2,30	2,30	30%	0,69	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.N.R. Mq	11,40			8,18	
Superficie Commerciale Appartamento 1°-2°P. Mq				66,18	

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

12.3. - Fonti di informazione

Catasto di Cattolica Eraclea, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cattolica Eraclea, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Residenziali Cattolica Eraclea AG 2°-2024" **ALLEGATO 6.1)**).

12.4. - Valutazione Immobile – LOTTO 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona residenziale, per un'abitazione di tipo economico, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita e sulle quotazioni OMI ha consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento oscillante tra **€/mq 280,00** e **€/mq 500,00** per immobili con destinazione commerciale in buono stato di conservazione, differenziati in funzione della reale consistenza degli immobili.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, con accesso indipendente diretto dalla strada ed effettuati degli opportuni calcoli, valutato per immobili residenziali economici con caratteristiche simili e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore del prezzo di mercato di riferimento pari ad **€/mq 420,00** di superficie commerciale lorda, valore che risulta congruo con i valori di vendita recenti di abitazioni di tipo economico A/4 dichiarati all'Agenzia delle Entrate pari a circa **€/mq 420,00** (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Residenziali Cattolica Eraclea AG 2°-2024" **ALLEGATO 6.1)**).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 1

tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

$C_v = (\text{Vetustà edificio e necessità manutenzione} = \text{Fino a 40 anni}): -25\% = 0,75$

$C_{e-v} = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): +15\% = 1,15$

$C_l = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): +5\% = 1,10$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$C_u = (0,75 * 1,15 * 1,10) = 0,95$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, della necessità di manutenzione dell'immobile, della necessità di rifacimento degli impianti, dell'accesso diretto dalla via Oreto e dalla esposizione e vista sulla stessa strada, della disponibilità dei parcheggi nelle aree limitrofe l'edificio, la stima del valore di mercato, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore unitario, precedentemente individuato, il coefficiente correttivo **0,95** (per rapportarlo alle condizioni di quello oggetto di stima) che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed estrinseche della zona:

- Valore unitario corretto dell'immobile, corrispondente a

€/mq 420,00 x 0,95 = €/mq 399,00 arrotondato ad €/mq 399,00.

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie quivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano 1° e 2° Via Oreto	Mq 66,18	€ 399,00	€ 26.405,82

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo dell'abitazione di tipo economico, al valore così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo: **€ 26.405,82**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 26.405,82**

- Valore complessivo diritto e quota del 100%: **€ 26.405,82**

12.5. - Adeguamenti e correzioni della stima

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 1

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.640,58**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

12.6. - 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: **€ 23.765,24**
- 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 dell'acquirente: **€ 23.765,24**

Il 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 dell'acquirente:

€ 23.765,00

* * * * *

13. RISPOSTA QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA - LOTTO N. 1

Il pignoramento ha per oggetto i 1000/1000 della quota di proprietà dell'intero LOTTO N. 1 in capo alla ditta debitrice.

L'Abitazione di Tipo Economico a Piano 1° e 2°, data la superficie commerciale equivalente esigua di 66,18 Mq, data la particolare conformazione degli ambienti divisi su due piani uniti tra loro da un'unica scala con percorso che attraversa l'ambiente a giorno del primo piano, non risulta suscettibile di ulteriore divisione in più locali residenziali indipendenti e con accesso autonomo.

* * * * *

Il Perito

Arch. Dino Serra

