



Firmato digitalmente da:  
BARBA MASSIMILIANO  
Firmato il 12/04/2024 09:38  
Seriale Certificato: 3101884  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

## TRIBUNALE DI AGRIGENTO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. Es. 70/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

CONTRO:

GIUDICE:  
**DOTT.SSA BEATRICE RAGUSA**

**LOTTO UNICO**  
**ELABORATO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:  
**ARCH. MASSIMILIANO BARBA**  
CF: BRB MSM 78C15 A089X  
con studio in Agrigento, via Gioeni n.19

## SOMMARIO

Sommario.....	2
Incarico .....	3
Premessa.....	3
Risposta ai Quesiti.....	4
Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	4
Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
Quesito n.3: identificazione catastale del bene pignorato .....	8
Quesito n.4: stato di possesso del bene.....	9
Quesito n.5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	10
Quesito n.6: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato ...	10
Quesito n.7: formalità, vincoli, oneri .....	10
Quesito n.8: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	11
Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....	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;.....	11
Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	12
Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni .....	12
Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	15
Conclusioni .....	15
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>16</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice – dott.ssa Beatrice Ragusa  
Tecnico incaricato – arch. Massimiliano Barba

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

Il sottoscritto arch. Massimiliano Barba, nato ad Agrigento il 15 marzo 1978 ed ivi residente in via Gioeni n. 19, codice fiscale BRB MSM 78C15 A089 X, in qualità di libero professionista, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n° 1297, redige la presente perizia per incarico ricevuto dal Tribunale di Agrigento, Giudice dell'esecuzione dott.ssa Beatrice Ragusa, relativamente alla procedura esecutiva R.G.E. 70/2023.

Nel corso della procedura, il G. E. con decreto del 12/09/2023, nominava lo scrivente arch. Massimiliano Barba quale Esperto ex art. 569, comma 1°, c.p.c. disponendo il giuramento entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 14/09/2023 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

La presente procedura esecutiva è stata promossa da:

**Banca Monte dei Paschi di Siena** rappresentata da avv. Guglielmo Burragato (C.F.: BRRGLL64L23H501U – pec: guglielmo.burragato@milano.pecavvocati.it) del foro di Milano e dall'avv. Salvatore di Miceli (C.F.: DMCSVT52S04B602Y – pec: salvatoremiceli@avvocatiagrigento.it)

Nei confronti di:

- (C.F.:) residente in Milano, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Salvaggio (C.F.: SLVGNN55H10B602A, pec: giovannisavaggio@avvocatiagrigento.it) del Foro di Agrigento

In data 18 maggio 2023, Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ha iscritto a ruolo il pignoramento notificato l'8 maggio 2023 alla propria debitrice sig.ra---, nonché al sig. (quest'ultimo in considerazione della sua qualità di coniuge della signora ---e comproprietario con quest'ultima degli immobili pignorati in regime di comunione legale).

in particolare, la creditrice procedente ha pignorato: l'unità immobiliare sita a Naro, Loc. Rinazzi Abbandono, censita al catasto fabbricati, al foglio 96, particella 639, con annesso terreno censito al catasto terreni, al foglio 96, particella 115; entrambi i cespiti sono cointestati, in comunione legale dei beni ai coniugi ----

In data 14/06/2023 la sig.ra, per tramite del suo avvocato si costituisce in giudizio

## RISPOSTA AI QUESITI

Controlli preliminari: sono stati eseguiti congiuntamente al Custode Giudiziario, dott.ssa Daniela Piscopo e depositati telematicamente in data 07/12/2023.

Dai controlli preliminari è emerso che uno dei due beni ancora oggi risulta catastalmente intestato al precedente proprietario; la problematica verrà approfondita nella risposta ai quesiti formulati.

Le operazioni peritali, sono iniziate in data 17/10/2023, congiuntamente al Custode Giudiziario, previa comunicazione Pec trasmessa dal custode.

Durante il primo accesso si è presa visione dei luoghi ed effettuato un rilievo fotografico; il custode giudiziario ha preso in consegna le chiavi del bene.

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

I beni oggetto di pignoramento sono: un terreno con annessa abitazione siti nel comune di Naro (AG) e così identificati catastalmente:

Comune di Naro									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Catasto T/F	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consis.	Superficie catastale	Rendita
F	96	639		2	A/4	2	5,5 vani	Totale 119 mq; Totale escluse aree scoperte:119 mq	Euro 119,30

Dati identificativi				Dati di classamento				
Catasto T/F	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
T	96	115		-	U	1690		

Entrambi i beni risultano in piena proprietà ai coniugi ...coniugati in regime di comunione legale.

#### Diritti reali Pignorati:

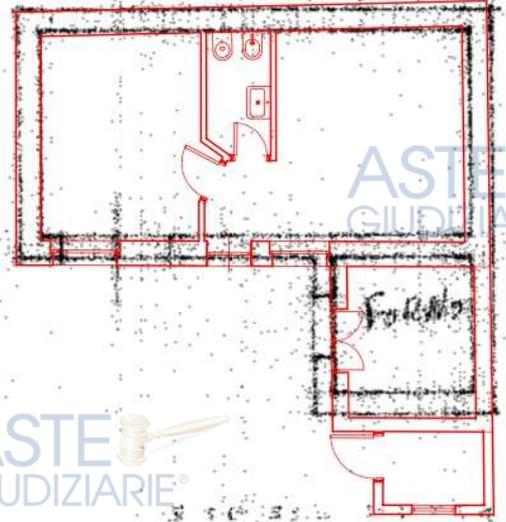
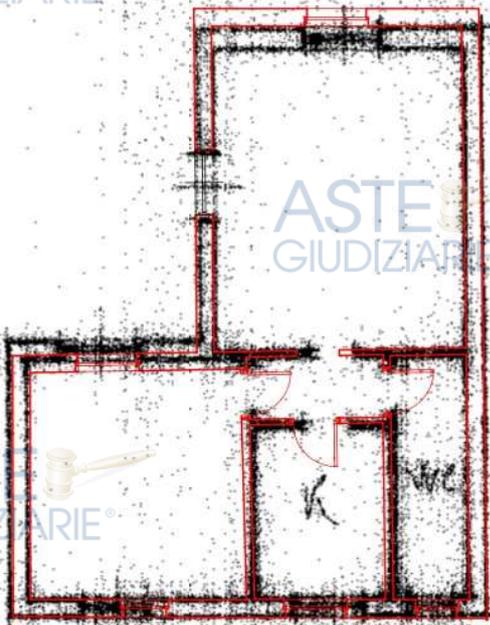
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppina Comparato in data 06/11/1992, Repertorio n. 8994 raccolta n.1470.

**Beni Pignorati:** Difformità formali: non si riscontrano difformità formali

**Beni Pignorati:** Difformità sostanziali: si riscontra una difformità tra la planimetria catastale (cfr. all. 01) presentata in data 08/11/1985 e lo stato di fatto dell'immobile (cfr. all. 02); si riporta di seguito una sovrapposizione tra le 2 planimetrie, la planimetria dello stato di fatto viene rappresentata graficamente di colore rosso (cfr. all. 03).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale è di fatto conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n.15/1992, successivamente al rilascio della suddetta concessione sono state realizzate opere senza autorizzazione. Tale aspetto verrà dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.10

#### **Formazione dei lotti:**

Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dei due beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene procedere alla formazione di un **lotto unico**.

Pur essendo catastalmente identificati due distinti immobili, di fatto la proprietà si configura come una abitazione con un terreno di pertinenza, non esiste nella realtà una divisione fisica dei 2 beni.

L'immobile confina:

- ad ovest con strada comunale da cui si ha unico accesso all'immobile;
- ad est con particella n.117 del foglio 96 porzione di una antica cava di tufo;
- a nord con una abitazione con terreno di pertinenza, particella n.416 del foglio 96;
- a sud con una abitazione con terreno di pertinenza, particella n.933 del foglio 96;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice – dott.ssa Beatrice Ragusa  
Tecnico incaricato – arch. Massimiliano Barba

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

L'immobile oggetto della procedura è una casa indipendente, realizzata in muratura portante, ubicata nelle campagne del comune di Naro ed ha un unico accesso da una strada comunale denominata contrada Abbandono Rinazzi, le coordinate geografiche dell'immobile sono: 37.25989, 13.78237.

Il terreno in oggetto, in cui si trova l'abitazione, ha una forma stretta e lunga in medio pendio lungo l'asse ovest-est. L'accesso avviene dalla strada sul lato ovest che è anche il punto più alto del terreno.



Nella parte più vicina alla strada vi è il fabbricato composto da:

- Piano terra, con altezza utile di 3,00 mt, formato da soggiorno, una camera, cucina e bagno, esteso 61,50 mq, l'accesso all'abitazione avviene da un terrazzino e tramite una porta in ferro sul lato sud dell'immobile, le restanti finestre si trovano sui lati est ed ovest;
- Piano seminterrato con accesso dal lato est, esteso quasi 30 mq che non possiede i requisiti di abitabilità in quanto l'altezza utile è di 1,93mt. Nonostante la ridotta altezza e l'impossibilità di ottenere qualsivoglia requisito di abitabilità tale piano seminterrato è stato abusivamente diviso ricavando 2 camere ed un bagno e modificando tra l'altro le aperture, che si trovano tutte ad est, per renderlo più adatto all'uso;



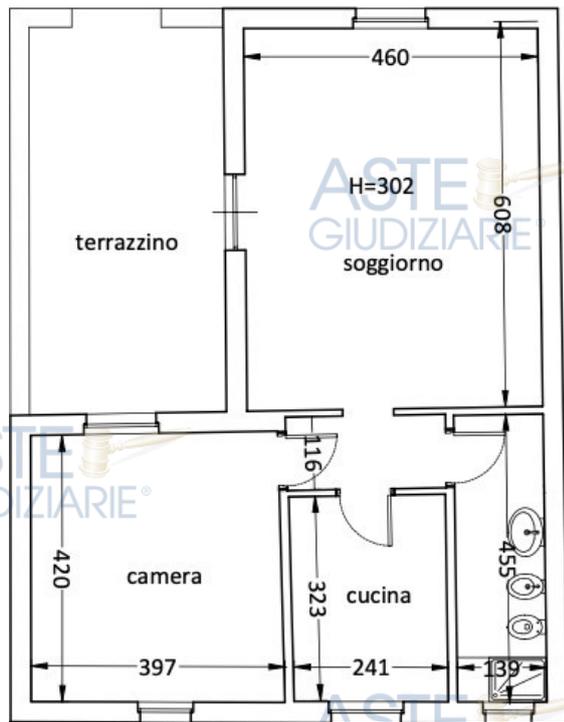
Giudice – dott.ssa Beatrice Ragusa  
Tecnico incaricato – arch. Massimiliano Barba

ASTE  
GIUDIZIARIE

- Completano la proprietà un locale delle misure di 2,35x2,80 mt all'interno del quale vi è un forno a legna, ed un piccolo ripostiglio di 1,35x1,85 mt realizzato senza autorizzazione edilizia.

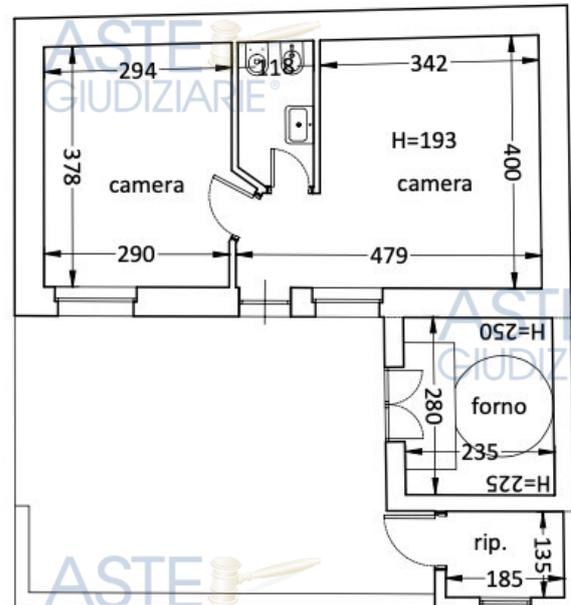
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'immobile versa in pessime di condizioni manutentive causate principalmente dalla scarsa manutenzione del manto di copertura dell'immobile che presenta gravi discontinuità nell'impermeabilizzazione causando continue estese infiltrazioni in occasione delle piogge.

Le condizioni dei soffitti e delle pareti lasciano intuire che le infiltrazioni perdurano nel tempo.



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Giudice - dott.ssa Beatrice Ragusa  
Tecnico incaricato - arch. Massimiliano Barba

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Gli infissi e gli avvolgibili, entrambi in ferro presentano problemi causati da rotture e deformazioni che in taluni casi rendono impossibile una corretta chiusura.

Il piano seminterrato presenta gravi problemi di umidità che hanno generato la formazione di muffe e lo scrostamento dell'intonaco.



La copertura del locale forno realizzata con onduline è stata danneggiata dalla caduta della canna fumaria del forno, entrambi gli elementi sono realizzati in Fibrocemento a base di amianto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui lo stesso verrà redatto dal sottoscritto in fase di perizia (cfr. all. 04).

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

I beni oggetto del pignoramento sono un terreno con annesso fabbricato siti nel comune di Naro. Dalla consultazione degli atti di compravendita risulta che i suddetti immobili appartengono agli esecutati da oltre un ventennio, l'atto di compravendita è stato stipulato in data 06/11/1992, rep. 8994/1470.

I dati catastali attuali, per come riportato nelle visure (cfr. all. 05) sono:

- Terreno sito nel comune di Naro, Foglio 96, Particella 115, Classe U, Superficie (mq) 1.690, reddito dominicale e agrario non indicato. Catastalmente intestati a:
  - --nata a.) il 02/01/1962 - c.f. - Diritti ed oneri: Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con -
  - nato a AGRIGENTO (AG) il 18/08/1954 - c.f.  
Diritti ed oneri: Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con
- Fabbricato sito nel comune di Naro, Foglio 96, Particella 639, zona censuaria 2, Categoria A/4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale:119 mq, rendita euro 119,30 . Catastalmente intestati a:
  - nato a REALMONTE (AG) il 08/08/1950 - c.f. -  
Diritti ed oneri: Proprietà' 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
  - a NARO (AG) il 22/07/1950 - c.f. - Diritti ed oneri: Proprietà' 1000/1000 in regime di comunione dei beni con

La particella del catasto fabbricati n.639 del foglio 96 risulta già al catasto fabbricati da Impianto meccanografico del 30/06/1987 ed ha una superficie di mq 420.

Giudice - dott.ssa Beatrice Ragusa  
Tecnico incaricato - arch. Massimiliano Barba

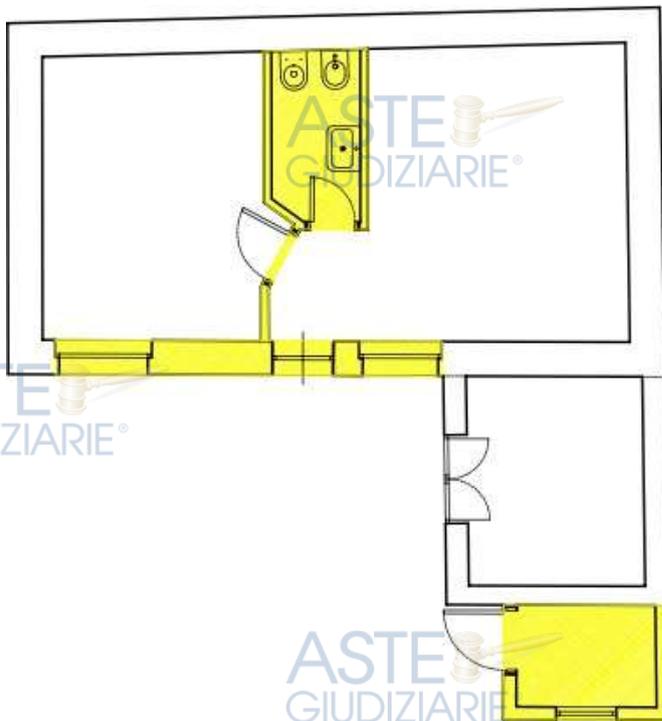
Sia nella particella terreni che in quella fabbricati esistono delle difformità formali:

Il terreno, comune di Naro, Foglio 96, Particella 115, nonostante risulti correttamente intestato agli attuali proprietari, in fase di trascrizione dell'atto di compravendita è stata erroneamente riportata come particella la n.1152 al posto della corretta 115, seppur corretti i dati della partita e dell'estensione.

Relativamente al fabbricato, comune di Naro, Foglio 96, Particella 639, invece, non è mai stata eseguita voltura catastale nei confronti degli attuali proprietari,. Catastalmente l'immobile risulta ancora intestato ai venditori.

Il fabbricato, Particella 639, non risultava inserito in mappa per un errore catastale, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza al Catasto di Agrigento in data 08/02/2024 numero pratica AG0040435, affinché venisse riportata in mappa il fabbricato. La richiesta è stata accettata e registrata in data 29/02/2024.

Nel fabbricato sono state realizzate successivamente al rilascio della concessione edilizia opere non autorizzate consistenti nella divisione interna del piano seminterrato e nella realizzazione ex novo di un piccolo locale ripostiglio esterno all'abitazione. Nella planimetria seguente sono evidenziate in giallo le opere non regolari e non presenti nell'ultima planimetria catastale agli atti.



L'eliminazione delle difformità catastali riscontrate potrà essere effettuata esclusivamente dopo aver sanato gli abusi edilizi dettagliatamente descritti in risposta al quesito n.10.

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, considerate le spese tecniche e i diritti da versare ammontano a € 400,00 (diconsi euro quattrocento/00), somma che verrà detratta dal valore di stima.

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

I beni oggetto di pignoramento risultano **non occupati** da terzi.

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di appartamento con annesso terreno ubicato nelle campagne di Naro in contrada Abbandono – Rinazzi (nei pressi della cava di tufo); è composto da abitazione di due vani più servizi di mq 61,5, oltre ad un piano seminterrato non abitabile di 29,5 mq, completa la proprietà un terreno di 1690 mq. Confina con: particella n.933 a sud, particella n.416 a nord, strada comunale ad ovest, particella n.117 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Naro al **foglio 96 , p.lla 639** e C.T. del Comune di Naro al **foglio 96 , p.lla 115**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 15 del 1992. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla concessione edilizia a seguito di una divisione interna e modifica di prospetto realizzata senza autorizzazioni. Una porzione dell'immobile identificata in un piccolo ripostiglio di circa 2 mq è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria, non risulta ordine di demolizione del bene; **PREZZO BASE euro 30.300,00** ;

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

Entrambi gli immobili oggetto della procedura appartengono agli esecutati da oltre 20 anni.

I coniugi nata il, c.f. nato a AGRIGENTO il, c.f. hanno acquistato i suddetti immobili in regime di comunione legale, dai sig.ri in virtù di:

Atto di Compravendita stipulato da Notaio Giuseppina Comparato in data 06/11/1992, repertorio 8994, raccolta 1470;

Trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento il 30/11/1992, registro generale n. 22520, registro particolare n. 19588

Si allegano alla presente perizia le seguenti ispezioni ipotecarie

- C.F. del Comune di Naro al foglio 96 , p.lla 639 (cfr. all. 06)
- C.T. del Comune di Naro al foglio 96 , p.lla 115 (cfr. all. 07)
- nata a, c.f. (cfr. all. 08)
- nato a AGRIGENTO, c.f. (cfr. all. 09)

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

**Vincoli ed oneri giuridici:** non esistono ulteriori vincoli al di fuori del pignoramento della presente procedura.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Difformità urbanistico-edilizie: sono presenti nel fabbricato delle opere abusive, alcune delle quali è possibile regolarizzare, mentre per altre è necessaria la demolizione. Non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui il costo per la regolarizzazione sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. Il costo stimato è di euro 2.500,00 (diconsi duemilacinquecento/00)

Difformità catastali: non risulta mai effettuata la voltura catastale dell'unità immobiliare censita in C.F. del comune di Naro, foglio 96 particella 639. Non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui il costo per la regolarizzazione sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. Il costo stimato è di euro 150,00 (diconsi centocinquanta/00)

Giudice – dott.ssa Beatrice Ragusa  
Tecnico incaricato – arch. Massimiliano Barba

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

Non esistono nei beni oggetto di pignoramento pesi od oneri di altro tipo.

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

I beni NON ricadono 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;

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato senza concessione edilizia nel 1980 su un terreno ricadente in zona E (zona agricola) dello strumento urbanistico.

Il 30/09/1986 è stata presentata dal sig. (allora proprietario) domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28/02/1985, n.47 e della L.R. 10/08/1985 n.37.

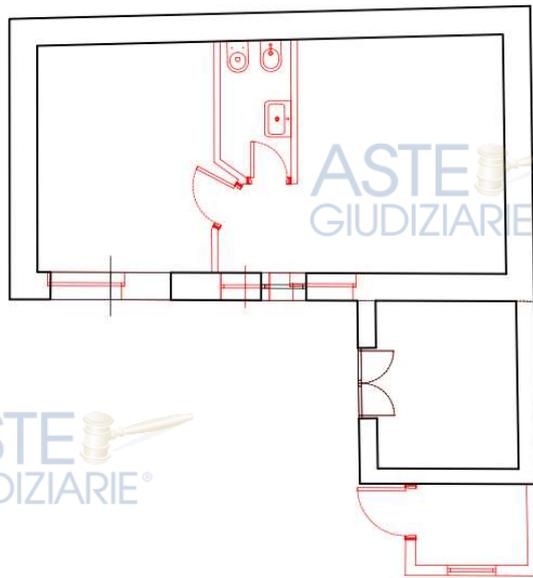
La richiesta di concessione edilizia in sanatoria è stata registrata al protocollo generale al n. 10961 ed al registro pubblico delle domande di concessione al n. 1637.

La concessione edilizia in sanatoria n. 15/92 è stata rilasciata il 18/07/1992. (cfr. all. 10)

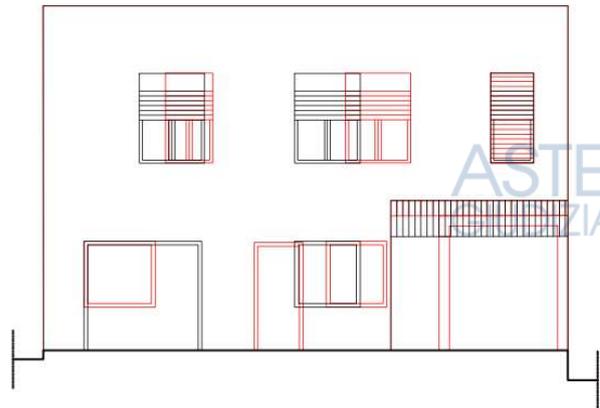
Allo stato attuale l'immobile risulta difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria nei seguenti elementi (cfr. all. 11):

- Piano seminterrato: autorizzato come cantina, nei disegni allegati alla concessione edilizia in sanatoria è rappresentato come un unico volume, nello stato di fatto risulta diviso in 2 vani ed un piccolo bagno; l'altezza del locale pari a mt 1,95, ai fini del rispetto delle norme igienico sanitarie, impedisce qualsivoglia destinazione abitativa.
- Il prospetto lato est, in corrispondenza del piano seminterrato è stato modificato.
- È stato realizzato un piccolo vano ripostiglio delle misure di mt 1,85 x 1,35.

Nei grafici che seguono vengono evidenziate in rosso le modifiche realizzate senza alcuna autorizzazione.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PROSPETTO EST

Relativamente alle opere abusive, realizzate nel piano seminterrato, sia in planimetria che in prospetto, pur non potendo essere utilizzato l'immobile ai fini abitativi è possibile regolarizzare le opere mediante la sanatoria c.d. ordinaria.

I costi per la pratica di sanatoria ordinaria, comprensive di spese tecniche e contributo di costruzione calcolato in misura doppia sono stimati in euro 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00)

Relativamente al piccolo vano ripostiglio, non essendo disponibile la realizzazione di ulteriore volumetria il suddetto manufatto dovrà essere demolito. Si precisa che non è mai stata emessa dal comune di Naro ordinanza di demolizione.

I costi per la demolizione del ripostiglio, comprensive di spese tecniche sono stimati in euro 500,00 (diconsi euro cinquecento/00)

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

Gli immobili oggetto della procedura sono indipendenti, non esistono spese di gestione comuni.

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

Lo scrivente in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare, nello stimare il valore dei fabbricati, è stato applicato il c.d. metodo comparativo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dei suoi dati metrici.

Nello specifico la stima si basa sulla valutazione della superficie commerciale, intesa come sommatoria delle superfici dei locali principali e le superfici omogeneizzate dei locali pertinenziali.

Giudice - dott.ssa Beatrice Ragusa  
Tecnico incaricato - arch. Massimiliano Barba

Tutti questi elementi, tenuto conto della situazione del mercato immobiliare, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore del bene, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti.

Di seguito si riportano le tabelle indicanti le superfici nette e lorde, il coefficiente di correzione e la relativa superficie convenzionale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	61,50 mq	76,55 mq	1,00	76,55 mq	3,02	T
Seminterrato/cantina	29,49 mq	41,78 mq	0,25	10,45 mq	1,93	S
Forno	6,55 mq	8,98 mq	0,25	2,25 mq	2,95	T
Ripostiglio Abusivo	2,52 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	2,95	T
Totale superficie convenzionale:				90,08 mq		

L'immobile ricade nella zona: Suburbana/ZONA LIMITROFA ABITATO DI CAMASTRA ed il suo valore risulta in linea con i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Si riportano di seguito i valori di mercato (€/mq) riportati dall'Agenzia delle Entrate e da informazioni acquisite nelle principali agenzie immobiliari.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO Abitazione Rurale

Fonte di informazione	Valore Unitario minimo	Valore Unitario massimo	Valore Unitario medio
Agenzia delle Entrate 1° sem 2023 Ville e Villini	650,00 €/mq	850,00 €/mq	750,00 €/mq
Agenzia delle Entrate 1° sem 2023 Abitazioni civili	400,00 €/mq	590,00 €/mq	495,00 €/mq
Borsino Immobiliare ville e villini	550,00 €/mq	707,00 €/mq	628,50 €/mq
Borsino Immobiliare abitazioni fascia media	322,00 €/mq	511,00 €/mq	416,50 €/mq
Domus Immobiliare	380,00 €/mq	450,00 €/mq	415,00 €/mq
Real Immobiliare	350,00 €/mq	430,00 €/mq	390,00 €/mq
<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>442,00 €/mq</b>	<b>589,67 €/mq</b>	<b>515,83 €/mq</b>

Tutti gli operatori immobiliari interpellati hanno motivato i valori assegnati in riferimento ad atti di compravendita ed immobili attualmente in vendita, ubicati nella medesima zona.

I valori più congrui risultano essere quelli assegnati dagli operatori immobiliari, in quanto sia il borsino immobiliare che la fonte agenzia delle entrate non contempla la tipologia di fabbricato rurale che non è sicuramente rapportabile né ad abitazione in vila né ad abitazione civile.

I fabbricati rurali sono gli immobili posti al servizio di terreni agricoli, in quanto utilizzati in modo strumentale all'attività di coltivazione, oppure quale abitazione dell'imprenditore agricolo.

Alla luce di quanto detto il sottoscritto, considerate le finiture, la posizione dell'immobile e soprattutto lo stato conservativo ritiene di attribuirgli un valore unitario che più si avvicina al valore minimo fornito dagli operatori immobiliari, anche in considerazione dei necessari importanti lavori di manutenzione che richiede l'immobile e che sono descritti in risposta al quesito n. 2.

Lo scrivente ritiene congruo attribuire il valore unitario di 380,00€/mq.

Giudice - dott.ssa Beatrice Ragusa  
Tecnico incaricato - arch. Massimiliano Barba

Relativamente al terreno, gli stessi operatori immobiliari hanno attribuito dei valori unitari riferiti a più grandi estensioni, difatti il prezzo unitario viene espresso al "tumulo" che nel comune di Naro corrisponde a 2.395 mq. I prezzi unitari per tumulo variano dai 2.000 € sino a circa 7.000 € in relazione alla qualità del terreno, dalla coltura a dimora e dall'eventuale presenza di acqua.

Il terreno di pertinenza alla casa è incolto, in leggero pendio ed ha una estensione ridotta, esso infatti misura catastalmente 1.690mq, (meno di un tumulo) per cui attribuire un valore a misura, porterebbe in errore, considerato il valore che aggiunge alla abitazione cui ne è pertinenza.

Su ritiene congruo, considerati i prezzi di mercato, la posizione e la condizione colturale di attribuire un prezzo a corpo del terreno pari a euro 2.500,00, soprattutto in quanto pertinenza dell'abitazione.

Nella tabella che segue vengono riportati i valori degli immobili così calcolati.

**VALUTAZIONE: ATTUALE VALORE DI MERCATO**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Proprietà	Totale
Abitazione Rurale	90,08 mq	380,00 €/mq	34.230,40 €	1	34.230,40 €
Terreno pertinenza	0,169 ha	a corpo	2.500,00 €	1	2.500,00 €
<b>Valore di stima</b>					<b>36.730,40 €</b>

Occorre precisare che dal suddetto valore occorrerà detrarre le somme necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

**VALUTAZIONE: ATTUALE VALORE DI MERCATO**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Proprietà	Totale
Abitazione Rurale	90,08 mq	380,00 €/mq	34.230,40 €	1	34.230,40 €
Terreno pertinenza	0,169 ha	a corpo	2.500,00 €	1	2.500,00 €
<b>Valore di stima</b>					<b>36.730,40 €</b>
<b>AUMENTI DI VALORE O DEPREZZAMENTI</b>					
Aggiornamento planimetria catastale			-400,00 €	rif. quesito n.3	-400,00 €
Voltura Catastale fabbricato			-150,00 €	rif. quesito n.7	-150,00 €
Regolarizzazione opere abusive			-2.500,00 €	rif. quesito n.7-10	-2.500,00 €
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>					<b>33.680,40 €</b>
Riduzione rispetto al valore di mercato			-10%	del valore di stima =	-3.368,04 €
				Arrotondamento	-12,36 €
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>					<b>30.300,00 €</b>

**Dalla precedente tabella si evince che il prezzo a base d'asta è di € 30.300,00 (diconsi euro trentamilatrecento/00)**

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

Gli immobili oggetto della procedura sono stati pignorati per intero, non esistono quindi quote indivise

#### CONCLUSIONI

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 12/04/2024

Il Tecnico

arch. Massimiliano Barba

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1: Planimetria catastale - Planimetria Catastale comune di Naro F.96 P.639
- ✓ Allegato 2: Pianta immobile stato di fatto
- ✓ Allegato 3: Sovrapposizione Planimetria Catastale con stato di fatto
- ✓ Allegato 4: Attestato di prestazione energetica
- ✓ Allegato 5: Visure storiche catastali
- ✓ Allegato 6: Ispezione Ipotecaria - C.F. del Comune di Naro al foglio 96 , p.lla 639
- ✓ Allegato 7: Ispezione Ipotecaria - C.T. del Comune di Naro al foglio 96 , p.lla 115
- ✓ Allegato 8: Ispezione Ipotecaria -
- ✓ Allegato 9: Ispezione Ipotecaria -
- ✓ Allegato 10: Concessione edilizia in sanatoria con elaborati grafici
- ✓ Allegato 11: Pianta immobile con indicazione delle difformità
- ✓ Allegato 12: documentazione fotografica

## INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA

### INCARICO

Il sottoscritto arch. Massimiliano Barba, nato ad Agrigento il 15 marzo 1978 ed ivi residente in via Gioeni n. 19, codice fiscale BRB MSM 78C15 A089 X, in qualità di libero professionista, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n° 1297, redige la presente perizia per incarico ricevuto dal Tribunale di Agrigento, Giudice dell'esecuzione dott.ssa Beatrice Ragusa, relativamente alla procedura esecutiva R.G.E. 70/2023.

Nel corso della procedura, il G. E. con decreto del 12/09/2023, nominava lo scrivente arch. Massimiliano Barba quale Esperto ex art. 569, comma 1°, c.p.c. disponendo il giuramento entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 14/09/2023 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 06/06/2024, il giudice dell'esecuzione letti gli atti e sciogliendo la riserva, autorizza il sottoscritto CTU ad eseguire la voltura catastale dell'immobile staggito.

### VOLTURA CATASTALE

In data 11/06/2024 il sottoscritto ha inoltrato, all'ufficio del territorio di Agrigento, richiesta di voltura, con codice riscontro 3B7587FDCB898AF5, relativa all'immobile censito in catasto fabbricati del comune di Naro al F. 96, P.639 risultante ancora intestato al sig. In data 19/06/2024 è stata accettata la richiesta di voltura e l'immobile che risulta adesso correttamente intestato a: , in regime di comunione dei beni. Si allega alla presente copia della avvenuta variazione

### CONCLUSIONI

Con la presente relazione il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli.

Agrigento lì 27 giugno 2024



Il Tecnico

  
arch. Massimiliano Barba