



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
DISPOSTA CON ORDINANZA DEL 23/12/2019

Procedura esecutiva immobiliare N. 25/2018



Giudice: dott.ssa Grazia Scaturro

LOTTO "B"



LOTTO B
Immobile sito in via Basilicata, snc – Sciacca (AG)

PREMESSA

Con riferimento all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare N. 25/2018 promosso da ISP CB Ipotecario S.r.l., c. f. 05936180966, e per essa, quale sua procuratrice, Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per Azioni, con sede legale in Torino alla piazza San Carlo n. 156, c. f. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 07975420154, nei confronti di A (Allegato 1), la sottoscritta arch. Monica Craparo, nel dar seguito alla perizia di stima, individua il secondo dei due lotti di cui si compone il bene, ovvero il Lotto B.

QUESITO 3

Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 - d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*
- Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".*

Risposta al quesito n. 3 (a, b)

Ubicazione

Il fabbricato oggetto di stima è un immobile ad uso Magazzino ed è ubicato in Via Basilicata, snc, nel Comune di Sciacca (AG), catastalmente censito al Foglio 138, particella 183, sub. 10, piano terra, confinante a Ovest con la via Basilicata, a Sud con la via Ghezzi, a Nord con proprietà di [REDACTED] e a Est con proprietà [REDACTED].

Il fabbricato in oggetto rientra attualmente nella Zona "C" (Zona di espansione) di contrada Isabella, ad est del centro cittadino di Sciacca, a prevalente destinazione residenziale, ed è sottoposto alle "Norme del Piano Particolareggiato di Contrada Isabella" di cui al Decreto A.R.T.A. 04/11/2009; in base al suddetto Piano, l'immobile insiste, in particolare, nel

Comprensorio “M” che individua le “zone residenziali residue” già edificate il cui indice di edificabilità fondiaria non deve superare i mc/mq 0,42.

Dati catastali

- ✓ Comune: Sciacca
- ✓ Indirizzo: via Basilicata, snc
- ✓ Foglio: 138
- ✓ Particella: 183
- ✓ Sub: 10
- ✓ Piano: terra
- ✓ Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)
- ✓ Classe: 2
- ✓ Consistenza catastale: 125 m²
- ✓ Superficie catastale: 139 m²
- ✓ Rendita catastale: € 555,19

Regolarità urbanistica ed edilizia

In data 28/02/2020, la sottoscritta C.T.U., recatasi all’Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, richiedeva, con nota Prot. della stessa data, la documentazione esistente agli atti riguardante l’immobile di cui all’oggetto, e poco dopo l’Ufficio Tecnico rilasciava la relativa documentazione (Allegato 4).

Dagli atti prodotti dall’UTC di Sciacca ed esaminati dalla sottoscritta risulta che il bene in oggetto, così come è possibile osservarlo ad oggi, è stato edificato da C in seguito a regolare presentazione del progetto in data 27/07/1977 (Pratica n. 255/77) che prevedeva la costruzione di due differenti tipologie edilizie denominate A e B nella stessa particella n. 183. La tipologia B è quella interessata dalla presente CTU.

A quella data, l’area in oggetto ricadeva nelle previsioni del piano generale della zona stralcio denominata C2.1, dove era possibile l’edificazione a seguito di piani particolareggiati o di lottizzazioni di iniziativa privata. Per superare tale ostacolo l’amministrazione comunale di Sciacca dell’epoca ha adottato la Delibera Consiliare n. 92 del 21/05/1977, esitata favorevolmente dalla C.P.C. di Agrigento nella seduta del 13/06/77, facendo salvi i provvedimenti da parte dell’Assessorato allo Sviluppo Economico, in cui appunto si consentiva l’edificazione su singoli lotti. Di tale Delibera Consiliare la sottoscritta ha richiesto copia all’UTC in data 09/05/2020 (Allegato 4).

Si rileva che in merito alla questione di eventuali provvedimenti da parte dell’Assessorato allo Sviluppo Economico, come emerge dalla nota di trasmissione dell’UTC di Sciacca in data 21/05/2020, Prot. 2775, non è stato rilevato alcun atto di riscontro da parte di alcun Assessorato.

Alla luce di quanto sopra, il progetto viene esitato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 26/07/78 (Allegato 4) e, in relazione a quanto disposto al paragrafo 8 della Delibera Consiliare n. 92/77, il sig. C stipula una convenzione con il Comune con cui si obbliga “a cedere gratuitamente una superficie di terreno del lotto di sua pertinenza pari a mq 36 per ogni cento metri cubi di costruzione. L’area da cedere ascende ... a metri quadrati 575,00”. Inoltre il sig. C “si impegna ... a convenzionare una superficie pari a mq 79,75 da destinare a parcheggio”.

Con “contratto unilaterale per convenzione relativa alla costruzione di due edifici di civile abitazione” in atti notaio Riccardo Pelella del 27/07/78, Rep. N. 4323, N. 173 della raccolta, veniva formalizzato lo schema di convenzione allegata alla pratica edile e veniva rilasciata la Concessione edilizia in data 27/07/78 Prot. 759.

In data 14/07/1979 l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento autorizza (Pratica N.I5364) la costruzione dei due fabbricati come sopra, specificando che *"ai fini del rilascio della licenza di abitabilità da parte di codesto Comune, la Ditta interessata dovrà richiedere, preliminarmente e ai sensi dell'articolo 28 della legge 2-2-1974 n. 64, allo scrivente Ufficio l'attestazione della rispondenza dell'opera alle norme di cui alla precitata legge"*. La comunicazione di inizio lavori riporta la data del 24 luglio 1979 Prot. 12203.

Tutto ciò come sopra esposto si evince dalla documentazione dell'UTC di Sciacca (Allegato 4) Dopo tale data, non si riscontra alcun altro documento relativo alla pratica edile in questione e dunque manca sia la relazione a struttura ultimata ex art. 6 Legge 1086/1971, sia il collaudo statico ai sensi dell'ex art. 7 della Legge 1086/1971 nonché il certificato di conformità ai sensi dell'ex art. 28 della Legge 64/1974 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ai fini del rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune di Sciacca.

Il progetto originario, relativo alla tipologia B interessata dalla CTU, presentato all'UTC di Sciacca prevedeva la costruzione di un edificio costituito da un piano cantinato, accessibile tramite una rampa esterna, un piano terra destinato a magazzino e un primo piano destinato ad abitazione, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto oltre bagni e ripostiglio. La situazione di fatto, per quanto riguarda la particella in questione relativa al piano terra con destinazione di magazzino, coincide con i grafici di progetto a meno di piccole variazioni nelle aperture di accesso.

Anche la morfologia del fabbricato attuale coincide con quello di progetto, presentando un lato lungo di m 16,97 e un lato corto di m 11,05 (misure al piano terra) e la volumetria di progetto risultava computata in mc 1.153,14.

Tuttavia nei "Dati Urbanistici" allegati al progetto (Allegato 4) si evidenziano alcune correzioni apportate a penna dove viene ridotta l'altezza del piano terra da m 4,20 a m 3,20, per un'altezza complessiva di m 6,40 in sostituzione dei m 7,40 previsti inizialmente; pertanto la volumetria viene ridotta da mc 1.153,14 a mc 997,31.

La volumetria totale relativa ai due edifici risultava pertanto pari a mc 1.594,42, inferiore a quella prevista inizialmente di mc 1.750,25.

In relazione alla volumetria corretta è stato stipulato il contratto unilaterale di cui sopra in virtù del quale la ditta si impegna a cedere una porzione di terreno pari a mq 573,99 cioè pari al 36% del volume assentito.

In verità è da rilevare che se pur corretti i dati urbanistici sopra esposti, non risultano corretti i disegni architettonici allegati alla pratica edile, rimanendo pertanto inalterati i dati metrici. A tal proposito si evidenzia che con sentenza del Consiglio di Stato n. 8390/19 si fa chiarezza sul caso in cui i grafici di progetto siano discordanti dalla descrizione contenuta nella relazione tecnica, dando priorità a quest'ultima piuttosto che ai dati grafici. La realizzazione dell'opera tuttavia segue i dati metrici dei grafici e pertanto risulta non aderente a quanto riportato, correttamente, nei Dati Urbanistici.

Inoltre la convenzione in atti notaio Pelella sopra citata, che prevedeva la cessione di mq 573,99 di terreno al Comune di Sciacca, è un contratto unilaterale di impegno da parte della ditta che tuttavia non è stato formalizzato da un atto di cessione.

Lo stato di fatto odierno coincide infine con le piante catastali rintracciate presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Agrigento.

In definitiva, alla luce di quanto sopra, si rilevano le seguenti difformità urbanistiche e amministrative rispetto al progetto assentito:

1. Mancata realizzazione del piano cantinato;
2. Altezza del piano terra superiore rispetto al progetto originario;
3. Diversa distribuzione delle aperture di accesso;

4. Mancata cessione del terreno da parte della ditta al Comune di Sciacca in forza della Delibera Consiliare n. 92/77;
5. Mancanza della relazione a struttura ultimata ex art. 6 Legge 1086/71;
6. Mancanza del certificato di collaudo ex art. 7 Legge 1086/71;
7. Mancanza del certificato di conformità ex art. 28 Legge 64/1974.

Secondo le previsioni dell'attuale Piano Particolareggiato di contrada Isabella, approvato con Decreto A.R.T.A. del 04/11/2009 pubblicato nella G.U.R.S. del 11/12/2009, seppur decaduto essendo trascorso i prescritti dieci anni dalla pubblicazione del decreto, ma ancora operante nei lotti residui così come da nota del Sindaco di Sciacca del 18/10/2019 *"La scadenza del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di contrada Isabella – spiegano – è prevista l'11 dicembre 2019, pari a dieci anni dalla data di pubblicazione del decreto. Inoltre è possibile, dopo la scadenza del piano particolareggiato, poter continuare a rilasciare i permessi a costruire nei lotti residui, conformemente a quanto previsto dall'articolo 20 della legge regionale n. 16 del 10 agosto 2016"*, dicevamo secondo le previsioni del Piano Particolareggiato la zona in oggetto si inquadra tra le **"aree edificabili per abitazioni ove sono localizzati gli edifici esistenti"** (art. 4 comma 1 delle Norme Tecniche di Esecuzione) dove sono consentiti edifici di civile abitazione nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 5 comma 2 delle Norme di esecuzione e cioè *"Per impedire la disparità di trattamento tra chi ha già costruito al di fuori di ogni norma e chi, invece, ha preferito attendere la stesura di un nuovo piano..."*, limitatamente ai lotti liberi ricadenti all'interno dei comprensori, e/o sub comprensori - non compresi fra le zone residenziali residue – va applicato l'indice territoriale di mc./mq. 0,42. Anche in questo caso è previsto la presentazione della dichiarazione asseverata del progettista sullo stato delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero con l'indicazione delle soluzioni che intenderà perseguire nel caso in cui tali opere risultassero incomplete, o del tutto carenti [...] omissis [...] Per l'edificazione di tali lotti devono sussistere le seguenti condizioni:

- a) ogni lotto libero edificabile, non compreso tra le "zone residenziali residue", deve essere perfettamente individuato – completo di estremi catastali - all'interno del comprensorio e/o subcomprensorio di appartenenza.
- b) la superficie interessata non deve essere inferiore a mq. 600,00 e non dovrà costituire pertinenza per costruzioni limitrofe esistenti appartenenti al medesimo proprietario;
- c) non sono considerati lotti liberi edificabili quelli discendenti da frazionamenti successivi alla data di adozione del P.P. (31.01.2006);
- d) non è consentito l'accorpamento previsto nel precedente punto 1)"

Per le difformità riscontrate si fa rilevare quanto segue:

1 – La non realizzazione del piano cantinato non influisce sulla volumetria complessiva del fabbricato, non essendo stata computata, e pertanto non pregiudica la regolarità della costruzione se non dal punto di vista strutturale e comunque a vantaggio della stabilità – pensando che possa essere stata realizzata con le stesse caratteristiche strutturali.

2 – Maggior volume realizzato: Si può ipotizzare l'applicazione dell'art. 14 della Legge regionale n. 16 del 10/08/2016 che recepisce con modifiche l'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (Accertamento di Conformità) valutando la possibilità di un Permesso di Costruire in sanatoria sussistendo la doppia conformità sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. In merito è da rilevare che:

- a) Secondo la Delibera Consiliare n. 92/1977 il lotto di terreno impegnato dalle costruzioni ammontava a mq. 3990,00 e l'indice di edificabilità risultava di 0,50 mc/mq. E pertanto il volume consentito era di **mc. 1995,00**;
- b) Secondo le previsioni dell'attuale P.P. il lotto in esame di mq. 3990,00 ha un indice di edificabilità di 0,42 mc/mq e pertanto consentirebbe una volumetria di **mc. 1675,80** (mq. 3990,00 x mc/mq 0,42);
- c) L'attuale volume realizzato, prendendo per buona la volumetria di progetto della tipologia "A" non oggetto di CTU, ammonta a **mc. 1699,92** (mc. 597,11 tipo "A" e mc. 1102,81 tipo "B" quest'ultima data dalla somma del volume del piano terra di mc. 608,86 – mq. 156,52 x ml. 3,89 – e dal volume di primo piano di mc. 493,95 – mq. 159,34 x ml. 3,10).

Alla luce di quanto sopra pertanto non è applicabile il citato art. 14 della L.R. 16/2016 essendo il volume realizzato maggiore del volume consentito.

Si prenda in considerazione, dunque, l'applicabilità dell'art. 13 della L.R. n. 16/2016 che recepisce l'art. 34 del DPR n. 380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di Costruire".

L'articolo in questione stabilisce che in presenza di "difformità parziali" e *"quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/07/1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziali."*

Siamo in presenza di "parziale difformità"?

Il comma 2 dell'art. 13 definisce: *"Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'art. 12"*.

E cioè:

- b) un aumento della cubatura dell'immobile inferiore al 20%
c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile inferiore al 10%;
d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura inferiore al 10% rispetto a quelli prescritti.

Nel nostro caso si ha:

1 – un aumento della cubatura di (volume realizzato mc. 1.699,92 – volume assentito mc. 1.594,42) = mc. 105,50 < mc. 318,88 (20% di mc. 1594,42)

2 – un aumento dell'altezza di (altezza realizzanda ml. 6,99 – altezza di progetto ml. 6,40) = ml. 0,59 < di ml. 0,64 (10% di ml. 6,40)

(ml. 7,19 altezza attuale, da cui bisogna detrarre lo spessore del massetto e della pavimentazione del piano terra quantificabile in ml. 0,20, pertanto l'altezza al finito risulterebbe di ml. 6,99)

3 - Non c'è aumento di superficie utile;

4 – Non c'è riduzione dei limiti di distanza.

Per quanto sopra, pertanto, è possibile l'applicazione dell'art. 13 della L.R. n. 16/2016 rientrando il fabbricato nei limiti previsti dalle lettere b), c) e d) dell'art. 12 della L.R. n. 16/2016, applicando una sanzione pari al doppio del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità e cioè del Piano terra in quanto la demolizione dello stesso, in quanto difforme, pregiudicherebbe la parte realizzata in conformità (primo piano). La determinazione di tale valore venale verrà definita dall'Agenzia del territorio che comunque si può quantificare, tenuto conto delle tabelle allegate alla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in:

Parte di piano terra realizzata in difformità:

mq. 156,52 x 0,59 ml. = mc. 92,35

Valore venale del Piano terra adibito a magazzino (50% del valore residenziale della media dei valori):

€ 475,00 al mq. di superficie lorda e quindi un valore venale complessivo riferito al solo piano terra di:

mq. 156,52 x € 475,00 = € 74.347,00 che rapportata al suo volume risulta di

€ 74.347,00/mc. 608,86 = € 109,09 al mc.

e pertanto il valore venale da applicare alla parte realizzata in difformità in altezza di ml. 0,59 risulta:

mq. 156,52 x ml. 0,59 = mc. 92,35

mc. 92,35 x € 109,09 = € 10.074,46 che è il valore venale della parte eccedente il volume realizzato.

L'art. 13 impone il doppio di tale valore e pertanto la sanzione risulta pari a:

€ 10.074,46 x 2 = **€ 20.149,00**

3 – Diversa distribuzione delle aperture di accesso al magazzino:

In merito è possibile rilevare che la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 3 (Attività Edilizia libera), comma 5 della L.R. 16/2016, comporta la sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

4 – Mancata cessione del terreno di cui al contratto di convenzione in notaio Riccardo Pelella del 27/07/1978 è prescritta per decorrenza dei termini.

5 – 6 – 7 – Mancanza della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico di cui agli ex artt. 6 e 7 della legge n. 1086/1971 oggi art. 65 e 67 del DPR 380/2001, queste sono soggette alle Norme penali di cui agli art. 72, 73, 74 del DPR n. 380/2001 e con ammende di € 1.032,00 (art. 72), € 206,00 (art. 73) e € 516,00 (art. 74) per un totale complessivo di € 1.754,00.

Descrizione del fabbricato

La particella 183 sub. 10, relativa al Lotto B, si riferisce a quella parte del corpo di fabbrica, oggetto della stima, posta al piano terreno.

In dettaglio, essa è costituita al piano terra da un unico ampio vano destinato a magazzino con accesso sul lato Ovest della proprietà, con apertura realizzata tramite avvolgibili in alluminio. L'interno si presenta intonacato, con una pavimentazione al grezzo realizzata con un battuto di cemento; due piccole finestrelle poste a un'altezza di m. 2,80 illuminano uniformemente lo spazio. All'interno è presente anche una cisterna per l'accumulo dell'acqua e il vano è dotato di impianto elettrico. Non è presente il bagno.

Si segnala inoltre che l'unità ha a disposizione la metà dell'appezzamento di terreno su cui insiste l'intero immobile che, secondo quanto riportato nell'atto di vendita in atti notaio

Matteo Borsellino del 26/07/2007, Rep. 26178, è pari ad 835 mq; dunque la superficie esterna di pertinenza del Lotto B risulta mq 417,50 (835,00/2).



Risposta al quesito n. 3 (c, d, e, f)

Stato di possesso

Il fabbricato in esame, di proprietà esclusiva del signor A (pervenuto per Atto di Compravendita del 26/06/2007, in Notaio Matteo Borsellino di Ribera, Rep. 26178, trascritto il 02/07/2007 al n. 11900), è allo stato attuale vuoto, ad uso di magazzino da parte dello stesso proprietario.

Esistenza di formalità vincoli od oneri

Dai sopralluoghi, dalle visure effettuate e dai documenti esaminati, non risultano formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene che possono restare a carico dell'acquirente. Relativamente all'esistenza dei contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile, non esistono vincoli dal punto di vista storico – architettonico.

Si rileva, tuttavia, che con "contratto unilaterale per convenzione relativa alla costruzione di due edifici di civile abitazione" in atti notaio Riccardo Pelella del 27/07/78, Rep. N. 4323, N. 173 della raccolta, veniva formalizzato lo schema di convenzione allegata alla pratica edile e, in relazione a quanto disposto al paragrafo 8 della Delibera Consiliare n. 92/77, il sig. C si obbligava "per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere, gratuitamente al Comune di Sciacca, [...] la superficie di metri quadrati cinquecentosettacinque (mq 575,00) di terreno, compreso nel lotto di terreno di proprietà del comparente ...". A tale contratto unilaterale non è seguito alcun atto di cessione, né tantomeno l'Amministrazione Comunale si è mai attivata per farlo rispettare, pertanto essendo passati più di 40 anni dall'impegno assunto questo è da considerare prescritto.

Sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE NN. 18355/4843 del 02/07/2007 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 26/06/2007, Notaio Matteo Borsellino di Ribera, rep. 26179/6078 a favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 (domicilio ipotecario eletto in Torino, piazza San Carlo, 156) contro il sig. A, capitale euro 228.800,00 ipoteca euro 343.200,00 durata anni 20;
- 2) TRASCRIZIONE NN. 5655/4773 del 11/04/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sciacca in data 22/03/2018, rep. 202 a favore di ISP CB Ipotecario s.r.l. con sede in Milano (codice fiscale 05936180966) contro il sig. A.

Attestato di conformità energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. È possibile quantificare i costi per la regolarizzazione in € 100,00 (da detrarre dal valore di stima).

QUESITO 4

Provveda inoltre l'esperto:

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota



indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

Risposta al quesito n. 4 (a)

Non sono presenti dotazioni condominiali.

Si segnala che l'unità ha come pertinenza la metà dell'appezzamento di terreno su cui insiste l'intero immobile che, secondo quanto riportato nell'atto di vendita in atti notaio Matteo Borsellino del 26/07/2007, Rep. 26178 (Allegato 3), è pari ad 835 mq

Risposta al quesito n. 4 (b)

Per procedere alla stima dell'immobile in oggetto si fa in primo luogo riferimento alle Banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nelle quali si è potuto constatare che la scheda relativa al centro di Sciacca riporta i dati relativi ai valori di mercato e al valore di locazione, come di seguito specificato.

Un secondo indispensabile strumento di valutazione è quello costituito dalle agenzie immobiliari tramite la consultazione dei loro siti web.

I criteri di stima adottati sono tre:

- a) il criterio di stima mediante quotazioni OMI
- b) il criterio di stima con il metodo sintetico, ovvero mediante una comparazione dei prezzi di mercato;
- c) il criterio di stima della capitalizzazione del reddito.

Calcolo della superficie

Le consistenze immobiliari delle superfici sono state desunte da rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma Cad.

Nel mercato immobiliare la superficie utile netta è utilizzata, di consueto, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie lorda o superficie commerciale.

Da opportune indicazioni riportate nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5" dell'Agenzia delle Entrate, considereremo il Lotto B, costituito dalla particella 183 sub. 10, come *Immobile a destinazione commerciale e in dettaglio come "Magazzino" (paragrafo 4.4) il quale per definizione "può essere ubicato ... al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)"*.

Immobile a destinazione commerciale "Magazzino"

La superficie commerciale è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
– di ornamento (terreno);

La misurazione è così determinata (Allegato B):

- a) *Vani principali e accessori diretti* = 156,52 mq

a detrarre vano cisterna	1,85x2,75	= 5,09 mq
a detrarre vano scala		= 13,74 mq
		137,69 mq
b) Pertinenze esclusive di ornamento	(terreno mq 835/2)	
	10% x mq 417,50	= 41,75 mq
	Sommano	= 179,44 mq

L'immobile ha dunque una superficie commerciale pari a **mq. 179,44** che si arrotonda a **mq 180,00**.

Valutazione dell'immobile

1° criterio di stima: quotazioni OMI

Tale criterio di stima prende in esame i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate facendo riferimento all'"*allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate*" riportante "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*".

Per il Lotto B in questione si rileva che ad oggi nella suddetta Banca dati non è presente la scheda relativa alla quotazione immobiliare nella contrada Isabella per la categoria specifica di immobili non residenziali (Magazzino); per questa categoria immobiliare, tuttavia, si ritiene utile adottare un valore di mercato dato dal 50% del valore della media OMI relativa a civile abitazione, suffragato da valori dedotti da agenzie immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SCIACCA

Fascia/zona: Suburbana/C.DA ISABELLA - C.DA FERRARO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1350	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Pertanto si ha:

€/mq $(800,00 + 1100,00)/2 = \text{€/mq } 950,00 \times 50\% = \text{€/mq } 475,00$

Valore normale di stima = €/mq $475,00 \times 180,00 \text{ mq} = \text{€ } 85.500,00$

In considerazione del pessimo stato di conservazione si ritiene equo detrarre il 20% del valore come sopra ricavato e quindi il valore di mercato allo stato attuale ammonta a:

$\text{€ } 85.500,00 - 20\% = \text{€ } 68.400,00$

2° criterio di stima: Metodo Sintetico

Tale metodo estimativo consiste in un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, allo scopo di rilevare prezzi in numero sufficiente permettendo, mediante comparazione, di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, cioè il più attendibile valore unitario al mq. di superficie commerciale comparato con unità immobiliari che possiedano le stesse caratteristiche tipologiche e ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza, manutenzione e finiture analoghe.

Le *fonti dirette* forniscono indicazioni sul mercato.

In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso consultazioni di siti specializzati nel settore immobiliare. Come nel caso della Banca dati delle quotazioni immobiliari, anche per quanto riguarda la valutazione del mercato delle contrattazioni per la zona specifica, purtroppo non è stato possibile rilevare alcun dato di confronto diretto; si è tenuto conto quindi dei valori di mercato per tipologie simili presenti in tutto il territorio di Sciacca.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la *destinazione d'uso*, l'*ubicazione*, l'*età degli immobili*, lo *stato di conservazione* e la loro *consistenza* rispetto al bene oggetto di stima.

In base a quanto appena scritto, dunque, la comparazione verrà effettuata tenendo conto di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Individuazione del segmento di mercato:

- **Ubicazione:** Suburbana
- **Destinazione:** Commerciale
- **Tipologia costruttiva:** edificio costituito da piano terra e piano superiore
- **Grado di finimento:** medio al rustico
- **Stato di manutenzione:** sufficiente
- **Età:** anni '70
- **Panoramicità:** buona
- **Luminosità:** sufficiente

Valori desunti da indagini svolte presso siti specialistici

1° IMMOBILE COMPARABILE 650 €/mq

2° IMMOBILE COMPARABILE 400,00 €/mq

3° IMMOBILE COMPARABILE 550,00 €/mq

Si reputa equo assumere come prezzo al mq il valore medio dei valori desunti sopra, cioè:
€/mq 533,33 che arrotondiamo a **€ 533,00**.

Dunque:

180,00 mq x 533,00 €/mq = € 95.940,00

Che si arrotonda a € 96.000,00

In considerazione del pessimo stato di conservazione si ritiene equo detrarre il 20% del valore come sopra ricavato e quindi il valore di mercato allo stato attuale ammonta a:

€ 96.000,00 – 20% = € 76.800,00

3° criterio di stima: Capitalizzazione del reddito

L'ipotesi su cui si basa tale criterio è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Il valore commerciale del bene è uguale al rapporto tra il "reddito annuo" ed il "saggio di capitalizzazione".

Si procede pertanto a valutare il reddito annuo medio ottenibile dall'immobile, considerando un valore di locazione medio pari a 450,00€/mese fornito da una indagine effettuata tra i vari siti specialistici di agenzie immobiliari, passando poi alla sua capitalizzazione per un saggio di capitalizzazione medio del 4%.

Affitto mensile medio $R = 450,00 \text{ €/mese}$

Attività $= 12 \times R = 12 \times 450,00 = € 5.400,00 \text{ annui}$

Passività $= 10\% \text{ Attività} = € 540,00 \text{ annui}$

Reddito annuo $= \text{Attività} - \text{Passività} = € 5.400,00 - € 540,00 = € 4.860,00$

Capitale attuale $= \text{Reddito A.} / \text{Saggio di capitalizzazione} = € 4.860,00 / 0,04 = € 121.500,00$.

In considerazione del pessimo stato di conservazione si ritiene equo detrarre il 20% del valore come sopra ricavato e quindi il valore di mercato allo stato attuale ammonta a:

€ 121.500,00 – 20% = € 97.200,00

La media dei tre valori di stima sopra determinati risulta:

€ (68.400,00 + 76.800,00 + 97.200,00) / 3 = € 80.800,00

Che si arrotonda a **81.000,00**

A tale valore è necessario detrarre gli importi per sanare la parte abusiva (art. 13 L.R. n. 16/2016) quantificati in un totale di € 22.903,00, l'importo per dotare l'appartamento di Attestato di prestazione energetica, pari ad € 100,00 e delle prestazioni tecniche per la definizione della pratica al comune quantificate in € 2.500,00, nonché di tutti gli oneri necessari per il collaudo statico (prove penetrometriche, estrazioni di carota di calcestruzzo, prove a compressione, estrazioni di armature metalliche e prove di trazione) quantificabili in € 3.000,00 e quindi per un totale complessivo di € 5.500,00.

Pertanto l'importo totale per sanare l'opera ammonta a:

€ (22.903,00 + 100,00 + 5.500,00) / 2 = € 14.251,50

Pertanto il valore dell'immobile così determinato risulta di:

€ 81.000,00 - € 14.251,50 = € 66.748,50

che viene arrotondato a € 67.000,00

Alla luce di quanto sopra l'immobile potrà essere oggetto di compravendita con l'impegno da parte dell'eventuale acquirente di regolarizzare le difformità riscontrate.

Risposta al quesito 4 (c)

Trattandosi di Esecuzione Immobiliare rivolta al sig. A proprietario per 1000/1000 dell'immobile oggetto del pignoramento, non esistono "quote indivise".

QUESITO 5

Allegli a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

Risposta al quesito 5

Si allegano le piante dello stato attuale dell'immobile e fotografie degli interni ed esterni del fabbricato (Allegato B).

Elenco degli Allegati:

a) ALLEGATO B – Pianta del Lotto “B” e fotografie

Sciacca, 07/08/2020



Il CTU
Arch. Monica Craparo

