



TRIBUNALE DI AGRIGENTO



Sezione Civile



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106 / 2023 R.G.



LOTTO N. 1



Creditore procedente

CURATELA DEL FALLIMENTO OFFICINE SICILIANE S.R.L.

Procuratore Avv. Giuseppe Sciascia Cannizzaro



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> ELENCCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
4. <u>QUESITO N. 3:</u> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	12
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	14
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	15
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	15
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	16
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	17
10. <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	17
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 ...	18
12. <u>QUESITO N. 11:</u> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
13. <u>QUESITO N. 12:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	22
14. <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	26



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106 / 2023 R.G.E.



RELAZIONE PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 1

INTRODUZIONE

Con decreto del 16/01/2024 il Giudice dott.ssa Beatrice Ragusa nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n. **106/2023 R.G.E.** promossa dal creditore procedente **CURATELA DEL FALLIMENTO OFFICINE SICILIANE S.R.L.** nei confronti della ditta debitrice **“SOGGETTO A”**, per procedere con le operazioni di stima dei seguenti cespiti immobiliari ipotecati:

- **Cespite n. 1:** Immobile sito in Naro, Contrada Fusca, Piano Terra, individuato al catasto fabbricati del Comune di Naro (AG) al Foglio 40, Particella 426;
- **Cespite n. 2:** Terreno sito in Naro, Contrada Fusca, individuato al catasto terreni del Comune di Naro (AG) al Foglio 40, Particella 425.



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:

1) **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita in Naro (AG), Contrada Fusca, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con il **Foglio 40 Particella 426**, categoria A/4, consistenza 2 vani, mq 52, Piano Terra con Corte perinenziale;

2) **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **TERRENO AGRICOLO** sito in Naro (AG), Contrada Fusca, censito al Catasto dei Terreni del Comune con il **Foglio 40 Particella 425**, seminativo, classe 3, consistenza 2.652 mq.

1) Il diritto reale della piena proprietà dell'**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** censita al catasto dei fabbricati con il **Foglio 40 Particella 426**, sita in Naro (AG) Contrada Fusca, categoria A/4, consistenza 2 vani, mq 52, Piano Terra con relativa Corte, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'Atto di Compravendita in suo favore.

La titolarità sui beni, corte e fabbricato ivi realizzato, alla ditta eseguita "**SOGGETTO A**" le deriva per averlo acquistato con "Atto di Compravendita" del 27/02/2006 dal "**SOGGETTO C**" il quale, a sua volta, lo aveva costruito a sue cure e spese su terreno acquistato con atto di compravendita stipulato in data 24/08/1990 rep. 11.414/2.035 rogito dal notaio M. D'Angelo, trascritto in Agrigento il 11/09/1990 ai NN. 16.380/14.701 e successiva successione in morte di Nicotra Carmela del 01/11/1992 (vedi "*Atto di Compravendita del 27/02/2006 rep. 115.966 racc. 24.589 rog. notaio Antonino Pusateri*") **ALLEGATO 3.1**.

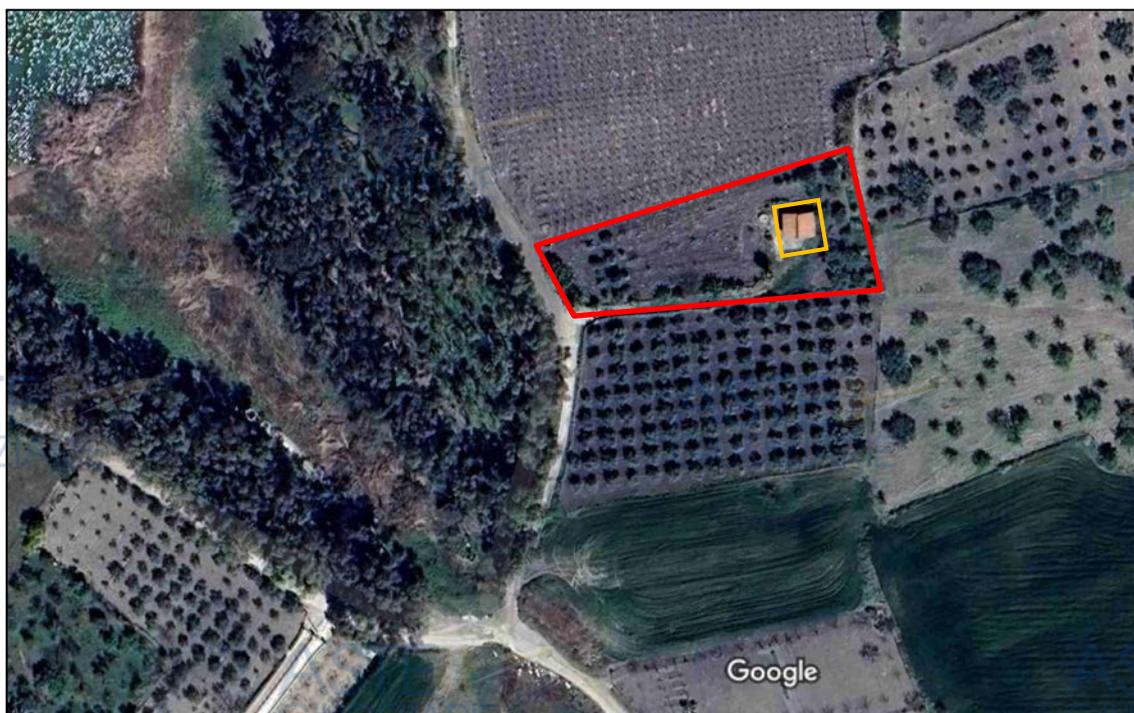
2) Il diritto reale della piena proprietà del **TERRENO AGRICOLO** censito al catasto dei terreni con il **Foglio 40 Particella 426**, sito in Naro (AG) Contrada Fusca, qualità seminativo, classe 3, superficie **26.52 are**, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'Atto di Compravendita in suo favore.

La titolarità sul bene, terreno, alla ditta eseguita "**SOGGETTO A**" le deriva per averlo acquistato con "Atto di Compravendita" del 27/02/2006 dal "**SOGGETTO C**" il quale, a sua volta, lo aveva acquistato con atto di

compravendita stipulato in data 24/08/1990 rep. 11.414/2.035 rogito dal notaio M. D'Angelo, trascritto in Agrigento il 11/09/1990 ai NN. 16.380/14.701 e successiva successione in morte di Nicotra Carmela del 01/11/1992 (vedi "Atto di Compravendita del 24/08/1990 rep. 11.414 racc. 2.035 rog. notaio Maria D'Angelo" **ALLEGATO 3.2**).

B) Beni Pignorati: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita in Naro (AG), Contrada Fusca, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con il **Foglio 40 Particella 426**, categoria A/4, consistenza 2 vani, mq 52, Piano Terra con Corte pertinenziale.
- **TERRENO AGRICOLO** sito in Naro (AG), Contrada Fusca, censito al Catasto dei Terreni del Comune con il **Foglio 40 Particella 425**, seminativo, classe 3, di are 26.52.



Ortofoto dello stato dei luoghi Contrada Fusca, Naro

C) Difformità Sostanziali:

I beni indicati nell'atto di Pignoramento presentano identificativi catastali omogenei e non vi sono delle "Difformità sostanziali" rispetto allo stato dei luoghi, bensì delle difformità planimetriche rispetto al titolo edilizio ed alla planimetria catastale depositata.

D) FORMAZIONE LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO** sito nel Comune di Naro (AG) Contrada Fusca, costituito da una striscia di terreno composta da due particelle catastali, con accesso da una strada vicinale che costeggia il Lago San Giovanni (Diga San Giovanni) in territorio di Naro, che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa **mq 2.769,00**.

Composto da due particelle catastali site in Naro (AG) Contrada Fusca identificate una Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 40 Particella 426**, Abitazione di tipo popolare, categoria A/4, consistenza 2 vani, **mq 52** PT e relativa Corte pertinenziale della superficie di circa **mq 145**, rendita catatale Euro 69,21, registrata all'UTE, e l'altra al Catasto dei Terreni con il **Foglio 40 Particella 425**, Terreno qualità seminativo classe 3, superficie **26.52 are**, reddito domincale Euro 7,53, reddito agrario Euro 2,74, registrato all'UTE entrambi co-intestati al "SOGGETTO A" ed al coniuge "SOGGETTO B", in regime di comunione legale dei beni.

Coerenze: strada vicinale Lago San Giovanni, particelle 388, 42, 205 e 201.

(Vedi "Estratto di Mappa Catastale Foglio 40 Part. 425" **ALLEGATO 2.1**, "Visura Catastale per Immobile Foglio 40 Part. 426" **ALLEGATO 2.2**, Visura Catastale per Immobile Foglio 40 Part. 425" **ALLEGATO 2.3**).

* * * * *

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 un **Fabbricato ad uso residenziale**, composto da una elevazione fuori terra, **con annesso Terreno agricolo**. Al fabbricato vi si accede tramite una stradina in terra battuta che, tra piante ed alberi, attraversa il terreno e giunge fino all'ingresso anteriore del fabbricato.

Le particelle di terreno interessate sono due, una (Part. 426) costituita dal fabbricato con annessa corte circostante e l'altra (Part. 425) costituita dal terreno che ingloba in se la corte con l'edificio, poste l'una (Part. 426) dentro l'altra (Part. 425) e con un unico accesso tramite la stradella che si diparte dalla strada vicinale del Lago San Giovanni. Il

terreno Part. 426 è posto in seconda linea ed intercluso nell'altra particella di terreno la Part. 425.

Sulla Part. 426 insiste un fabbricato ad uso residenziale a pianta rettangolare per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 del 30/11/2005 dal comune di Naro. L'immobile così come realizzato risulta difforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 per variazione di sagoma, di volume e per variazione della distribuzione interna.

La zona si è sviluppata nel novecento nei pressi del Lago San Giovanni (Diga San Giovanni) di Naro ed è caratterizzata da terreni agricoli coltivati e edilizia agricola rada.

La tipologia ricorrente è l'edificio singolo isolato, alcuni dei quali sono realizzati tra gli anni ottanta e gli anni duemila.

Caratteristiche zona: zona sub-urbana agricola, traffico veicolare strada vicinale Lago San Giovanni di Naro.

Servizi della zona: assenti.

Caratteristiche zone limitrofe: edifici agricoli o di villeggiatura, i principali centri limitrofi sono Naro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (5), superstrada (20).



Vista ingresso terreno Contrada Fusca da strada vicinale Lago San Giovanni



Vista stradella interna ingresso terreno agricolo Contrada Fusca



Vista terreno agricolo Contrada Fusca Foglio 40 Part. 425



Vista terreno agricolo Foglio 40 Part. 425 con annessa vasca interrata



Vista terreno agricolo Contrada Fusca Foglio 40 Part. 425



Vista anteriore del Fabbricato Contrada Fusca Foglio 40 Part. 426



Vista laterale-anteriore del Fabbricato Contrada Fusca Foglio 40 Part. 426



Vista laterale-posteriore del Fabbricato Contrada Fusca Foglio 40 Part. 426

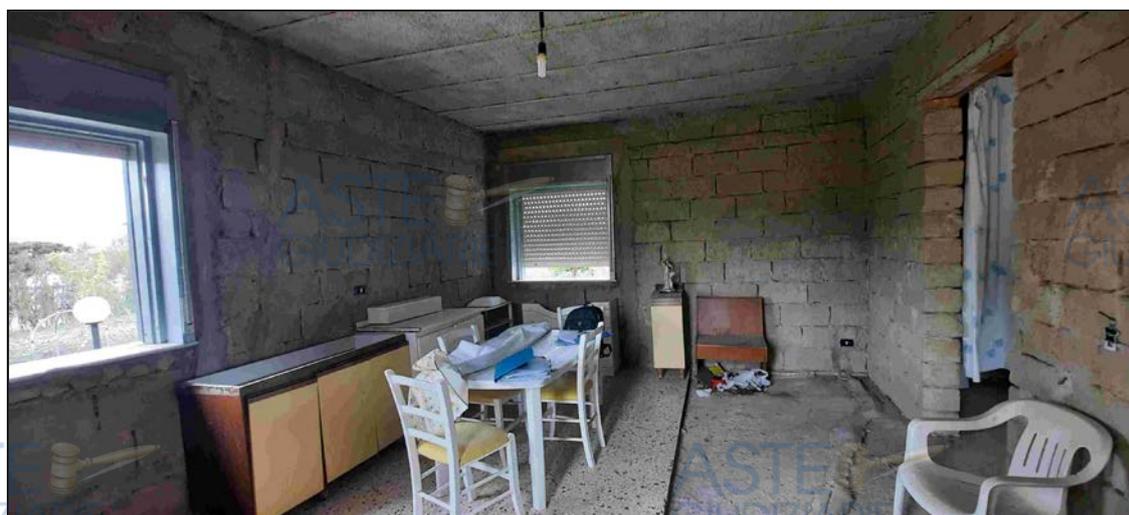


Foto interne Edificio agricolo Piano Terra con destinazione a residenziale

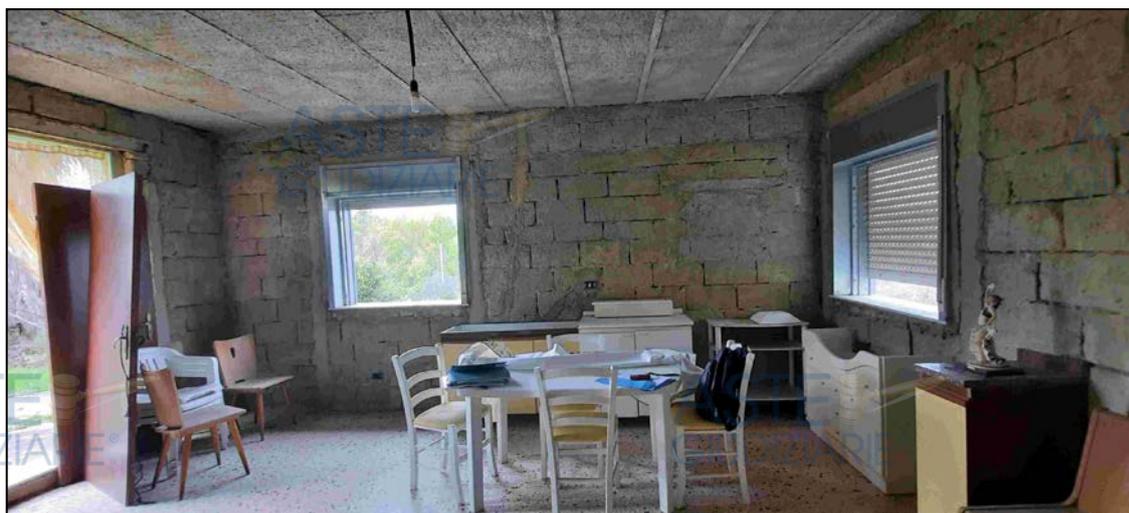


Foto interne Edificio agricolo Piano Terra con destinazione a residenziale



Foto interne Edificio agricolo Piano Terra con destinazione a residenziale



Foto interne Edificio agricolo Piano Seminterrato con destinazione a residenziale

Planimetria dello stato attuale dell'Edificio



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 ad 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 dei sopralluoghi effettuati in data **23/02/2024** si è provveduto all'elaborazione dei dati con apposito software, si è 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 Appartamento Foglio 40 Part. 426, P.T. del 23.02.2024”* **ALLEGATO 5.1)**.

* * * * *

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

I cespiti facenti parte del LOTTO 1, intestati al “SOGGETTO A”, risultano identificati con

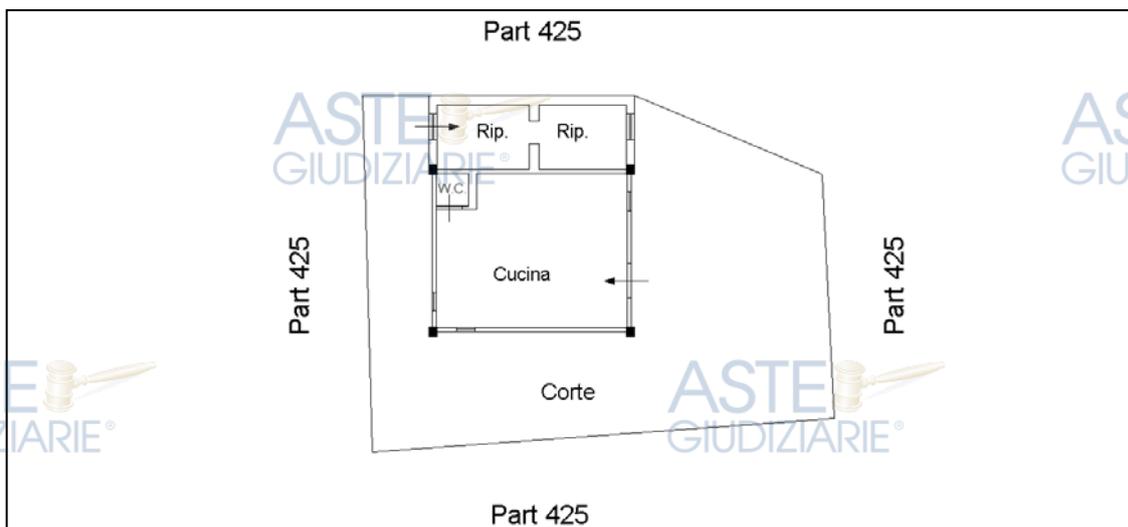
- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** individuata al catasto fabbricati del comune di Naro, **Foglio 40 Particella 426**, categoria A/4, consistenza 2 vani, superficie catastale **mq 52**, Piano Terra e relativa Corte pertinenziale della superficie di circa **mq 145**, rendita catatale Euro 69,21, registrata all'UTE; Coerenze: particella **425**.

- **TERRENO** individuato al catasto terreni del comune di Naro, **Foglio 40 Particella 425**, qualità seminativo classe 3, superficie catastale **26.52 are**, reddito domincale Euro 7,53, reddito agrario Euro 2,74, registrato all'UTE; Coerenze: strada vicinale Lago San Giovanni, particelle **425**, 388, 42, 205 e 201.



Ortofoto con Estratto di Mappa Catastale, Naro, Foglio 40 Part. 425-426

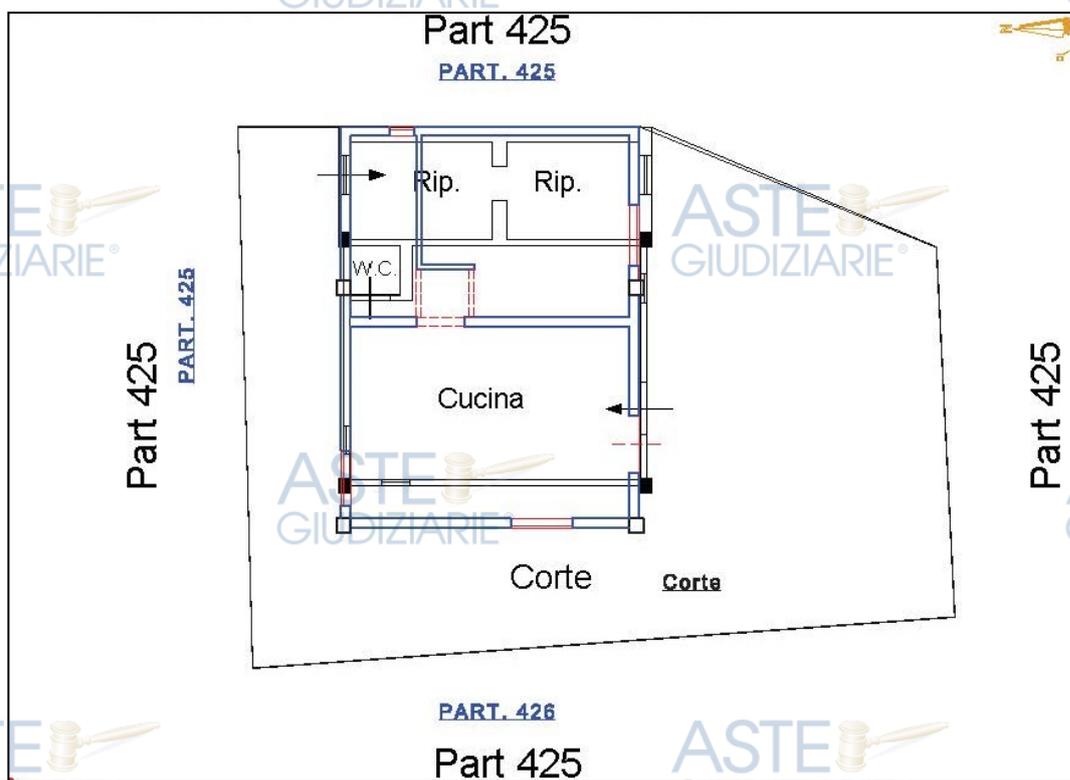
L'attuale edificio ad uso residenziale è stato edificato sulla particella censita al Catasto dei Terreni al Foglio 40 Particella 426.



Estratto di Planimetria Catastale, Naro, Foglio 40 Part. 426

(Vedi “Estratto di Mappa Catastale Foglio 40 Part. 425” **ALLEGATO 2.1**, “Visura Catastale per Immobile Foglio 40 Part. 426” **ALLEGATO 2.2**, Visura Catastale per Immobile Foglio 40 Part. 425” **ALLEGATO 2.3**).

In sede di sopralluogo, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 per variazione di sagoma, di volume e per variazione della distribuzione interna approvata.



Estratto di Planimetria Catastale con sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dell'immobile

* * * * *

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

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/02/2024, 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 23/02/2024” **ALLEGATO 1.1**), l'immobile risultava libero da persone e si trovava incompleto allo stato grezzo in mediocre stato di conservazione, con l'assenza dei serramenti esterni.

* * * * *

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

LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà di **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO** ubicati in Naro in Contrada Fusca; il lotto è composto da due terreni con una superficie lorda complessiva di circa mq **2.769,00**, mentre l'edificio di tipo popolare ha una superficie lorda complessiva di circa mq **51,60**, confina con strada vicinale Lago San Giovanni, Particelle 388, 42, 205 e 201; il terreno è censito al Catasto Terreni del comune di Naro al **Foglio 40, Part. 425**, mentre l'edificio, ivi costruito, risulta censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 40, Part. 426**.

L'immobile è stato realizzato senza iniziale titolo edilizio e successivamente è stata rilasciata la Commissione Edilizia in Sanatoria n. 12/05 del 30/11/2005 dal comune di Naro. Lo stato attuale dell'Edificio non è conforme alla C.E. in Sanatoria n. 12/05 per variazione di sagoma, di volume e per variazione della distribuzione interna approvata.

PREZZO BASE Euro 40.109,00

* * * * *

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

I cespiti oggetto di pignoramento risultano censiti rispettivamente al catasto dei terreni al **Foglio 40 Part. 425** ed al catasto dei fabbricati al **Foglio 40 Part. 426**

6.1. - Attuale proprietario:

L'attuale ditta proprietaria dell'**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** censita al catasto dei fabbricati con il **Foglio 40 Particella 426**, con superficie mq **51,60**, e della corte pertinenziale al fabbricato, è il **"SOGGETTO A"** per averlo acquistato con "Atto di Compravendita" del 27/02/2006 dal **"SOGGETTO C"** il quale, a sua volta, lo aveva acquistato con atto di compravendita stipulato in data 24/08/1990 rep. 11.414/2.035 rogito dal notaio M. D'Angelo, trascritto in Agrigento il 11/09/1990 ai NN. 16.380/14.701 e successiva successione in morte di Nicotra Carmela del 01/11/1992 (vedi "Atto di Compravendita del 27/02/2006 rep. 115.966 racc. 24.589 rog. notaio Antonino Pusateri" **ALLEGATO 3.1**)

◇

L'attuale ditta proprietaria del **TERRENO AGRICOLO** censito al catasto dei terreni con il **Foglio 40 Particella 425**, con superficie **26.52 are**, è il **"SOGGETTO A"** per averlo acquistato con "Atto di Compravendita" del 27/02/2006 dal **"SOGGETTO C"** il quale, a sua volta, lo aveva acquistato con atto di compravendita stipulato in data 24/08/1990 rep. 11.414/2.035 rogito dal notaio M. D'Angelo, trascritto in Agrigento il 11/09/1990 ai NN. 16.380/14.701 e successiva successione in morte di Nicotra Carmela del 01/11/1992 (vedi "Atto di Compravendita del 27/02/2006 rep. 115.966 racc. 24.589 rog. notaio Antonino Pusateri" **ALLEGATO 3.1**).

* * * * *

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

7.A.2 – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI e CESSIONI DI CUBATURA

Decreto di Occupazione e Asservimento definitivi di immobili emesso dall'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste n. 1728 del 24.08.1995, con il quale è stata autorizzata l'occupazione ed asservimento definitivi degli immobili occorsi per i lavori di costruzione delle reti idriche di distribuzione alle zone irrigue dell'impianto Naro – Furore 1° lotto – Distretto Colline di Naro Trascritto in data 21.11.1995 ai nn. 21589/19335 a favore di Demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura e Foreste, codice fiscale 80020820826 contro **"SOGGETTO C"**, su terreno in Naro censito al foglio 40 mappale 39 per mq 35.

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

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

◇

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:

Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale del 23.11.2010, repertorio n° 10935/2010, iscritta il 07.02.2011 ai nn. 2834/282, a favore di Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione con sede in Agrigento codice fiscale 00833920150 e

contro il signor “**SOGGETTO A**”, per il montante ipotecario di €390.719,72 ed un capitale di €195.359,86 che grava sulle unità immobiliari in Naro censite in catasto con il foglio di mappa 40 particelle 425 e 426.

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di **CURATELA DEL FALLIMENTO OFFICINE SICILIANE S.R.L.** contro “**SOGGETTO A**” e “**SOGGETTO B**” a firma di Tribunale di Agrigento in data 20/06/2023 ai nn. 1264/2023 trascritto a Agrigento in data 04/07/2023 ai nn. 12.802 / 10.960 - Il Verbale di Pignoramento grava sugli immobili censiti al Foglio 40 Part. 426 e Part. 425. (Vedi “*Atto di Pignoramento Immobiliare del 20.11.2018*” ed “*Ispezioni Ipotecarie*” in atti del creditore procedente).

7.B.3 – DIFFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA:

Sono state riscontrate difformità urbistico-edilizie rispetto al titolo autorizzativo in sanatoria. Tali difformità non sono in atto regolarizzabili dalla procedura.

7.B.4 – DIFFORMITA’ CATASTALI:

L’edificio realizzato risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata al catasto dei fabbricati. Tali difformità non sono in atto regolarizzabili dalla procedura.

* * * * *

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 ricadono per una superficie di **mq 35** su **suolo demaniale**, a seguito di Decreto di Occupazione e Asservimento definitivi di immobili emesso dall’Assessorato

Regionale Agricoltura e Foreste n. 1728 del 24.08.1995, con il quale è stata autorizzata l'occupazione ed asservimento definitivi degli immobili occorsi per i lavori di costruzione delle reti idriche di distribuzione alle zone irrigue dell'impianto Naro – Furore 1° lotto – Distretto Colline di Naro Trascritto in data 21.11.1995 ai nn. 21589/19335 a favore di Demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura e Foreste, codice fiscale 80020820826 contro “**SOGGETTO C**”, su terreno in Naro censito al foglio 40 mappale 39 per mq 35.

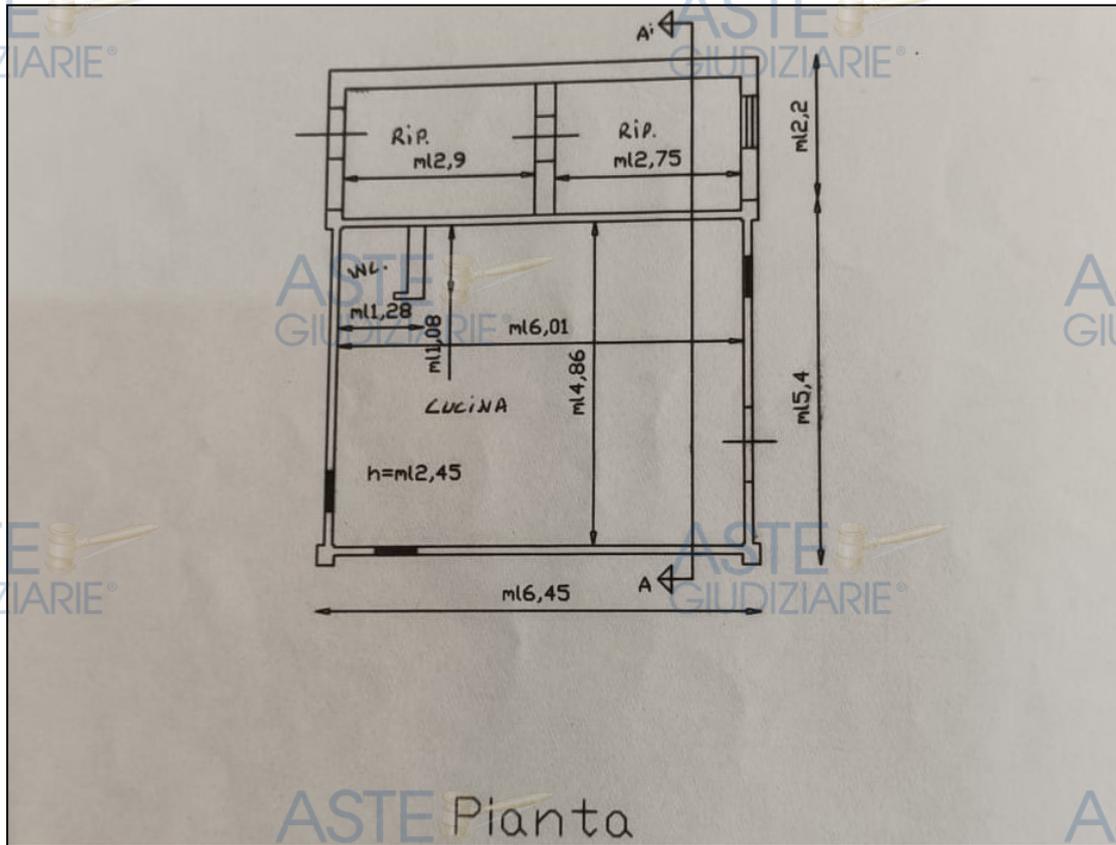
* * * * *

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, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
LOTTO N. 1

Per l'immobile ad uso residenziale realizzato è stata rilasciato dal comune di Naro il seguente titolo edilizio:

- 1) **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito nella Legge 24 novembre 2003 n. 326 rilasciata al “SOGGETTO C”** per le opere abusive realizzate consistenti nella “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da una sola elevazione fuori terra sito in c.da “Fusca”, censito in catasto al Foglio 40 Part. 426”. (vedi “*Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 del 30/11/2005*” **ALLEGATO 4.2** e “*Progetto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 del 30/11/2005*” **ALLEGATO 4.3**).

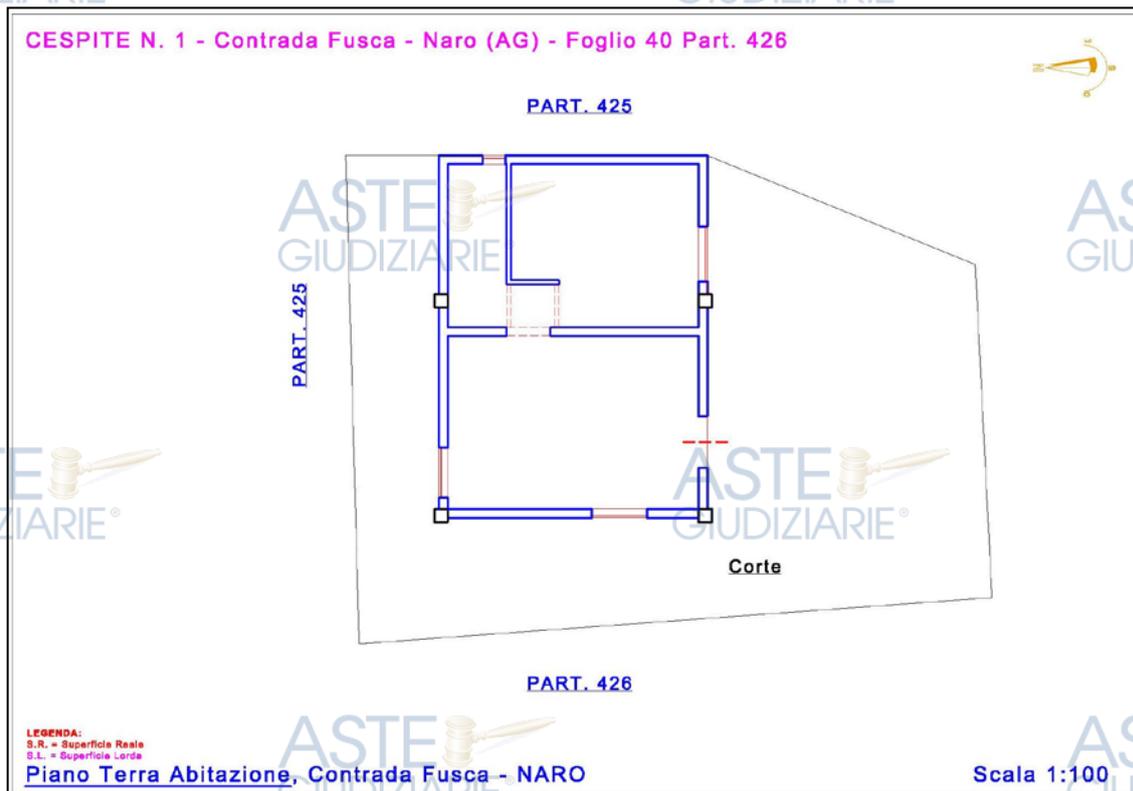
Rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005, che prevedeva la realizzazione di un Edificio rettangolare a Piano Terra delle dimensioni di circa 6,45 x 7,60 ml, è stato realizzato un Edificio rettangolare delle dimensioni di circa 6,15 x 8,45 ml, con modifica della sagoma, della volumetria, dei prospetti esterni e della distribuzione interna.

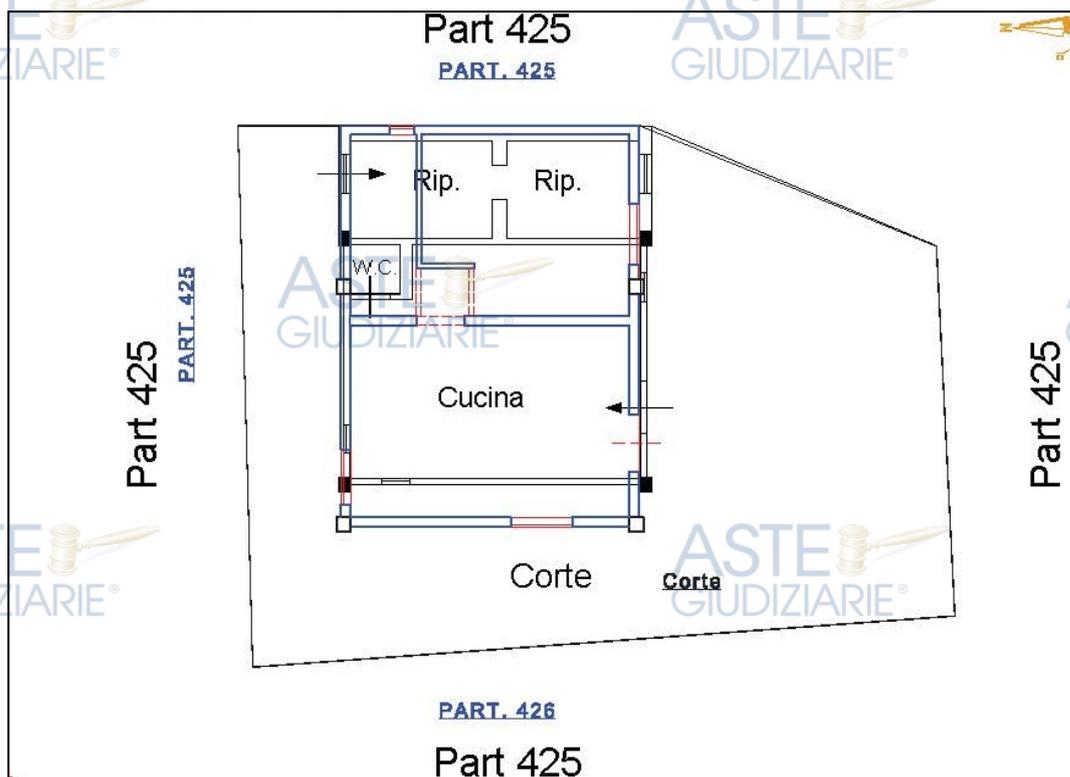


Estratto Planimetria progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 del 30/11/2005 non conforme alla stato dei luoghi

L'immobile così realizzato, seppur non completato secondo le previsioni progettuali, risulta difforme al Progetto approvato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 del 30/11/2005 per via delle variazioni planimetriche, di sagoma e di volumetria.

Planimetria dello stato attuale dell'Edificio





Estratto Planimetria progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 del 30/11/2005 con sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dell'immobile, con riscontro degli abusi

Tali abusi, stante la destinazione urbanistica della **zona "E1 - E5"** rappresentata nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da Comune di Naro (in allegato), potrebbero essere sanati dietro presentazione di un nuovo progetto conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del comune di Naro (tramite una variante volumetrica in aumento rispetto al progetto approvato) al fine di sanare gli abusi con richiesta in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i., così come recepito in Sicilia con la L.R. 16/2016 e s.m.i., dietro pagamento degli oneri concessori e di oblazione, con contestuale dichiarazione delle nuove opere al Genio Civile di Agrigento e con l'aggiornamento della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate.

Non è possibile in atto aggiornare la planimetria catastale dell'immobile al Catasto dei Fabbricati, con pratica DOCFA, per via degli abusi che vanno preliminarmente regolarizzati.

Il costo presuntivo non esaustivo per la regolazzazione dell'immobile, da verificarsi necessariamente con gli uffici preposti a seguito di istruttoria della nuova richiesta di regolarizzazione dell'immobile da presentarsi con un nuovo progetto, è, in via del tutto presuntiva, di circa **€ 4.000**, quali oneri da corrispondere al comune il quale deve



comunque predisporre una determina in tal senso, oltre ai costi ed alle spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia, di quella per il Genio Civile e per l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA.

<>

E' stato richiesto al Comune di Naro il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, il quale Certifica che i terreni distinti al catasto del Comune di Naro al **Foglio 40 Particelle 425 e 426**, ricadono in "minor parte in sub **ZONA "E5" ZONA AGRICOLA soggetta alle limitazioni della Legge 431/85 (Galasso)** mentre la maggior parte in sub zona "**E1" ZONA AGRICOLA**" con le prescrizioni e le note sotto riportate:

<<**ZONA "E1 - E5"** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e quanto prescritto a seguito del voto espresso dal C.R.U. n° 293 del 15/12/2010.

Il certificato è redatto fatte salve eventuali diverse prescrizioni urbanistico-edilizie e/o limitazioni conseguenti alla L.R. 13 agosto 2020 n° 19 e ss.mm.ii. [...].>>

<<**Sub-zona E1 - Zone rurali in genere, ove sono consentiti:**

- a) [...]Edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole;
- b) Edilizia rurale [...] e residenziale per uso agro-turistico; [...].>>

(Vedi "Certificato di Destinazione Urbanistica del 31/07/2024" **ALLEGATO 4.1** e "Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Naro_Art. 24 ZONA E" **ALLEGATO 4.4**).

* * * * *

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'edificio: **€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: veranda, terrazzi, balconi, patii.

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, dell'Immobile a Piano Terra risulta essere di **Mq 52,00**.



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 Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI Quotazioni Immobiliari Naro AG" **ALLEGATO 6.1** e "Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili Rurali Naro AG 1°-2024" **ALLEGATO 6.2**).

12.4. - Valutazione Terreni + Immobile – LOTTO 1

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

Per la Valutazione dell'Immobile, tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona rurale, per l'edificio ad uso agricolo, 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 300,00** e **€mq 500,00** per immobili con destinazione similari in un normale 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 e nello specifico in prossimità del Lago San Giovanni (Diga San Giovanni) in territorio di Naro con potenzialità di villeggiatura, dell'accesso tramite un'ingresso sulla strada vicinale che costeggia il Lago ed effettuati degli opportuni calcoli, valutato per immobili con caratteristiche similari e in un normale stato di conservazione, è stato determinato il valore del prezzo di mercato di riferimento pari ad **€mq 500,00** di superficie commerciale lorda. (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI Quotazioni Immobiliari Naro AG" **ALLEGATO 6.1** e "Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili Rurali Naro AG 1°-2024" **ALLEGATO 6.2**).

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

$$Cv = (\text{Vetustà edificio} = \text{Fino a 40 anni}): -5\% = 0,95$$

$$Cr = (\text{Rifiniture edificio} = \text{Stato grezzo}): -25\% = 0,75$$

$$Ce-v = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): +10\% = 1,10$$

$$Cl = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): +5\% = 1,05$$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$$Cu = (0,95 * 0,75 * 1,10 * 1,05) = \mathbf{0,823}$$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, del luogo e dell'esposizione, dello stato di manutenzione, del livello qualitativo e delle rifiniture dell'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 **0,823** (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

$$\mathbf{\text{€mq } 500,00 \times 0,823 = \text{€mq } 411,50} \text{ arrotondato ad } \mathbf{\text{€mq } 410,00}.$$

12.5. - Valutazione Terreni + Immobile – LOTTO 1

Per la Valutazione del terreno agricolo, tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona rurale con potenzialità di villeggiatura, dell'età e del tipo di alberi piantati, del tipo di dotazioni del terreno (cancellata di ingresso e riserva idrica), delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita ha consentito di individuare per terreni aventi caratteristiche analoghe un valore unitario di mercato di riferimento di **€mq 8,00** per terreni similari

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

LOTT 1	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Edificio P.T.	Mq 52,00	€410,00	€21.320,00
Terreno agricolo	Mq 2.769,00	€10,00	€27.690,00
TOTALE			€49.010,00

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche degli immobili oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo del lotto, al valore così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo:	€49.010,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€49.010,00
- Valore complessivo diritto e quota del 100%:	€49.010,00

12.6. - Adeguamenti e correzioni della stima

- 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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - **€4.901,00**
- Spese presuntive regolarizzazione urbanistica, g.c. e catastale: **€4.000,00**
- Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, genio civile, catasto a carico dell'acquirente: **da quantificarsi**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:
Atto asservimento/trascrizione nuova C.E in sanatoria: **da quantificarsi**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

12.7. - Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari:
€44.109,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, genio civile e/o catastale ecc. a carico dell'acquirente: **€40.109,00**

Il Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, catastale ecc. da valutarsi e a carico dell'acquirente, ammonta a:

€40.109,00

* * * * *

**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 al debitore.

Nella composizione del LOTTO N.1 si è optato per l'accorpamento delle particelle catastali n. 425 e n. 426 in quanto, per la particolare posizione e conformazione delle particelle catastali, non era possibile creare lotti autonomi senza servitù di passaggio, pertanto si è creato un'unico lotto con accesso autonomo diretto dalla strada vicinale che costeggia il Lago San Giovanni (Diga San Giovanni) in territorio di Naro.

* * * * *

Canicattì, lì 10/01/2025

Il Perito
Arch. Dino Serra

ASTE
GIUDIZIARIE®





ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** – **OPERAZIONI PERITALI:**

1.1_Verbaale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 23/02/2024

- **ALLEGATO 2** – **DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE:**

2.1_Estratto di Mappa Catastale Naro Foglio 40 Part. 425-426

2.2_LOTTO 1_Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 40 Part. 426

2.3_LOTTO 1_Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 40 Part. 425

- **ALLEGATO 3** – **TITOLI DI PROPRIETA':**

3.1_Atto di Compravendita del 27/02/2006 rep. 115.966 racc. 24.589 rog. notaio Antonino Pusateri

3.2_Atto di Compravendita del 24/08/1990 rep. 11.414 racc. 2.035 rog. notaio Maria D'Angelo

- **ALLEGATO 4** - **DOCUMENTI COMUNE DI NARO:**

4.1_Certificato di Destinazione Urbanistica del 31/07/2024

4.2_Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 del 30/11/2005

4.3_Progetto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12-2005 del 30/11/2005

4.4_Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Naro_Art. 24 ZONA E

- **ALLEGATO 5** – **ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA**

5.1_A.P.E. Appartamento Foglio 40 Part. 426, P.T. del 23.02.2024

- **ALLEGATO 6** – **CALCOLO VALORE VENALE IMMOBILI**

6.1_Agenzia Entrate_GEOPOI Quotazioni Immobiliari Naro AG

6.2_Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili Rurali Naro AG 1°-2024

- **ALLEGATO 7** – **RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA IMMOBILI:**

7.1_Ortofoto Naro_Foto Aerea Contrada Fusca – Diga San Giovanni

7.2_Planimetria Stato di Fatto Edificio Piano Terra_Scala 1-100

7.3_Planimetria Stato di Fatto+Catastale Edificio Piano Terra_Scala 1-100

7.4_FOTO Sopralluogo Immobile P.T. + Terreno Foglio 40 Part 425-426

