



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

[REDACTED] con sede in [REDACTED]
rappresentata e difesa ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv.
[REDACTED] Canicatti, (Ag) indirizzo PEC
[REDACTED] (n°fax [REDACTED]).

c/

[REDACTED] residente in Tegemseer Platz 1,
Muenchen (Monaco di Baviera – Germania)

LOTTO N°01

N. Gen. Rep. 93/2017

Giudice Dr. Ragusa Beatrice

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Ing. ANTONINO MANGIONE
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592
C.F. MNGNNN78L04A089E- P.Iva 02496520848

con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento
cellulare : 339/3155309

email: ing.mangioneantonino@gmail.com
PEC : antonino.mangione@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico
via Federico Fellini n° 3- 92100 Agrigento
ing. Mangione Antonino
pec : antonino.mangione@ingpec.eu
cell. 339-3155309

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G.E. 93/2017

Giudice dell'Esecuzione : G.E. Dott.ssa Ragusa Beatrice

Esecuzione promossa da: [REDACTED] presso

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Canicattì, pec :

contro: [REDACTED] residente in Tegemseer
Platz 1, Muenchen (Monaco di Baviera – Germania).

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **ing. Mangione Antonino**

con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento

email : ing.mangioneantonino@gmail.com

PEC : antonino.mangione@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGO	3
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	6
5-LOTTE DI VENDITA	7
5.1-LOTTO 1	7
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	7
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE DEI BENI E DELLA ZONA	8
5.1.3-LOTTO 1: DESTINAZIONE URBANISTICA REGOLARITA' EDILIZIA (GIUDIZIO-CONF.-URB)	9
5.1.4-LOTTO 1: SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	13
5.1.5-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	13
5.1.6-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
5.1.7-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
5.1.8-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	14
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	14
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	14
5.1.9-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	14
5.1.10-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	15
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	15
VALORE LOTTO 1	15
5.1.11-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	19
6-ALTRE NOTIZIE (RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE)	20



1-DATI GENERALI



PROCEDURA R.G.E. N° 93/2017

Esecutato : [REDACTED]

[REDACTED] Proprietario dal 18/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 18/05/2005 ai nn. rep. 18894 raccolta 7519 trascritto a Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 19/05/2005 ai nn. [REDACTED]

Procedente: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

- **Udienza:** 25/01/2022.
- **Data trascrizione pignoramento:** 07/05/2017 ai nn. 7424/6203 presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare.

2-COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGO



L'esperto ha provveduto ad informare il debitore a mezzo A/R RA 915010940 IT del 30/04/2018 (**ALLEGATO 14**) mentre il creditore procedente a mezzo email, sia della nomina che dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. [REDACTED] per il creditore procedente;
2. [REDACTED] (esecutato);
3. Sopralluogo effettuato il 23/06/2018 (vedasi Verbale di sopralluogo). (**ALLEGATO 1**)

Copia della presente perizia viene trasmessa all'indirizzo pec del procuratore del Creditore Procedente.



Tribunale di Agrigento – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dottoressa Ragusa Beatrice



Pagina 3 di 20



3-DATI CATASTALI**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO****Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)****INTESTATI:** [REDACTED]**Proprietà : 1/1**

Ubicazione	Dati catastali					
	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria e classe	Rendita
Comune di Palma di Montechiaro Via Dei Pastori n.5 Piano : 1	27	1	111 sub 2	25 mq	C/2 di 1^ classe	32,28 €
Comune di Palma di Montechiaro Via Siracusa Piano : T-1-2	27	1	112	4,5 vani	A/4 di 1^ classe	153,39 €
Comune di Palma di Montechiaro Via Santa Lucia n.25 Piano : 1	27	1	113 sub 2	1,5 vani	A/5 di 2^ classe	51,9 €
Comune di Palma di Montechiaro Via Santa Lucia n.25 Piano : 1	27	1	113 sub 3	1 vani	A/5 di 3^ classe	40,28 €

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dottoressa Ragusa Beatrice



Pagina 4 di 20



3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a

foglio 27 mappale 111-112-113 subalterno 3-2-4, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 96mq, composto da vani 65mq, posto al piano T, - rendita: € 117,49, - registrata all'UTE con la scheda G282.

fabbricati: intestata a

foglio 27 mappale 111-112-113 subalterno 4-3-5, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 246mq, composto da vani 10 vani, posto al piano 1-2, - rendita: € 826,33, - registrata all'UTE con la scheda G282.

INTESTATI:

Proprietà : 1/1

Ubicazione	Dati catastali					Rendita
	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie catastale	Categoria e classe	
Comune di Palma di Montechiaro Via Santa Lucia n.53 Piano : T	27	1	111-112-113 sub 3-2-4	65 mq Totale : 96 mq	C/2 di 3^ classe	117,49 €
Comune di Palma di Montechiaro Via Santa Lucia n.53 Piano : 1-2	27	1	111-112-113 sub 4-3-5	10 vani Totale : 246 mq	A/2 di 2^ classe	826,33 €

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dottoressa Ragusa Beatrice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 5 di 20

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE



- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento presente nel fascicolo procedurale mentre quelli dello schema IIa sono quelli della desunti nella certificazione notarile e della situazione catastale attuale (visura storica per immobile). Tutte le proprietà risultano censite ed accatastate.
- La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata corrisponde pressoché alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il bene risulta catastalmente conforme tranne per l'apertura di una porta al piano primo. (vedasi elab. grafici allegati)
Regolarizzabili mediante pratica DOCFA
Oneri presentazione pratica DOCFA: € 50,00
Oneri tecnici per presentazione pratica DOCFA: € 950,00
Oneri totali: € 1.000,00

4-DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa singola costituita da un piano T e un PI°-PII° sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Santa Lucia n 53-55. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 part. 111-112-113 sub. 3-2-4 e al Fg. 27 part. 111-112-113 sub. 4-3-5. E' composta da un piano terra che risulta in parte interrato e da due elevazioni fuori terra. L'accesso al piano terreno adibito a magazzino avviene dalla via Santa Lucia n. 53. Con accesso dalla via S. Lucia n 55 tramite un vano disimpegno al piano terra si accede al vano scala di collegamento ai piani superiori e precisamente al primo e al secondo. Al piano primo è presente una ampia cucina, un soggiorno con accessori e numero uno W.C.. Al secondo piano invece è presente un disimpegno che dà accesso a numero 4 camere, numero 2 ripostigli, un W.C e una terrazza coperta prospiciente la via Forlanini. Sviluppa una superficie reale netta complessiva di circa mq **278,76**.



Tribunale di Agrigento – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dottoressa Ragusa Beatrice



Pagina 6 di 20



5-LOTTI DI VENDITA

Nonostante la presenza di due unità immobiliari, trattasi di unico lotto funzionale, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita del magazzino posto al piano terra unitamente all'abitazione ubicata al piano primo e secondo.

5.1-LOTTO 1**5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI****BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)****INTESTATI****Proprietà : 1/1**

Ubicazione	Dati catastali					Rendita
	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie catastale	Categoria e classe	
Comune di Palma di Montechiaro Via Santa Lucia n.53 Piano : T	27	1	111-112-113 sub 3-2-4	65 mq Totale : 96 mq	C/2 di 3^ classe	117,49 €
Comune di Palma di Montechiaro Via Santa Lucia n.53 Piano : 1-2	27	1	111-112-113 sub 4-3-5	10 vani Totale : 246 mq	A/2 di 2^ classe	826,33 €

Tribunale di Agrigento – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dottoressa Ragusa Beatrice

Pagina 7 di 20



5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE DEI BENI E DELLA ZONA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa singola (piano T-PP-PII) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Santa Lucia n 53-55. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 part. 111-112-113 sub. 3-2-4 e al Fg. 27 part. 111-112-113 sub. 4-3-5. E' composta da un piano terra che risulta in parte interrato e da due elevazioni fuori terra. L'accesso al piano terreno adibito a magazzino avviene dalla via Santa Lucia n. 53. Con accesso dalla via S. Lucia n 55 tramite un vano disimpegno al piano terra si accede al vano scala di collegamento ai piani superiori e precisamente al primo e al secondo. Al piano primo è presente una ampia cucina, un soggiorno con accessori e numero uno W.C.. Al secondo piano invece è presente un disimpegno che dà accesso a numero 4 camere, numero 2 ripostigli, un W.C e una terrazza coperta prospiciente la via Forlanini. Sviluppa una superficie reale netta complessiva di circa mq 278,76. L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione e conduzione, libero al decreto di trasferimento.

Accessori: non presenti.



DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA :

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	scuola media inferiore (buono), farmacie (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale/commerciali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Canicatti, Licata.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi:

Scale:

materiale: ferro, condizioni: ottime.

tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo,

ubicazione: interna, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:



Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dottoressa Ragusa Beatrice



Pagina 8 di 20



Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: ottime.

5.1.3-LOTTO 1: DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel piano regolatore vigente e adottato : in forza di delibera D. Dir. n.107/DRU del 08/02/2007 l'immobile **è identificato nella zona "B1" aree urbane esistenti**. Norme tecniche ed indici: Zone B1 - Aree urbane esistenti. Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, per lo più già nominate come zone B dal P. di F. previgente. In tali sottozone il PRG, al fine di garantire la necessaria continuità normativa, ripropone sostanzialmente le norme previgenti. All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti già urbanizzati. Gli interventi di nuova edificazione in lotti esistenti alla data di adozione del presente piano, che risultino interclusi e che abbiano superficie non superiore a mq. 120, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dottoressa Ragusa Beatrice



Procedura esecutiva n° 93/2017

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, ferma restando l'altezza massima di m. 11. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione non rientranti nelle fattispecie di cui al comma precedente devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
- la distanza minima dai confini del lotto e dalle strade è stabilita in m.5, salvo maggiori distacchi determinati dal rispetto della normativa sismica; sono ammesse le costruzioni in aderenza;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

I piani esecutivi eventualmente occorrenti dovranno essere estesi ad una porzione di zona B1 delimitata, nella zonizzazione di PRG, da strade e spazi pubblici; nel caso in cui tale porzione abbia estensione superiore a 3.000 mq. è consentito estendere la lottizzazione ad ambiti di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a 3.000 mq. In questo caso la lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale, previa verifica della mancanza di pregiudizio per l'attività dei terzi. (Vedere Attestato di destinazione Urbanistica trasmesso dal Comune di Palma di Montechiaro allo scrivente C.T.U. **(ALLEGATO 13)**).

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

In data 02/05/2018 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare a mezzo pec la richiesta di regolarità edilizia dei sopradescritti cespiti al Comune di Palma di Montechiaro **(ALLEGATO 2)**. In data 11/06/2018 con prot. 19770 l'ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro- UFF. SANATORIA EDILIZIA comunicava con opportuna lettera che in riferimento alla richiesta del C.T.U. assunta con prot. 14685 del 03/05/2018 a nome del debitore [REDACTED] relativamente al fabbricato sito in via Santa Lucia ed oggetto della richiesta non risulta nessuna domanda di condono edilizio **(ALLEGATO 3)**. Sempre in pari data con lettera accompagnatoria prot. n°19820 del 11/06/2018 a firma del capo Area P.O.4 del Comune di Palma di Montechiaro viene rilasciata allo scrivente C.T.U. la seguente documentazione inerente una D.I.A. "DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'-INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO CONSERVATIVO art. 5 L.R. 37/85" con relativo progetto allegato (prot. 10596 del 07/05/2004), **(ALLEGATO 4)** a nome del precedente proprietario il [REDACTED] e riguardante il fabbricato ubicato

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dottoressa Ragusa Beatrice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 10 di 20



nella via Santa Lucia n°53 a Palma di Montechiaro e rispondente dai dati catastali allegati al progetto del fabbricato oggetto della suddetta procedura e contenuti nella certificazione notarile in atti nel fascicolo procedurale e prodotta dal creditore procedente. Dal progetto trasmesso da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, lo scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare un intervento e una conformazione delle piante dei vari livelli del fabbricato nell'intervento di progetto del tutto differente allo stato del sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 23/06/2018 ma che rispecchia pressoché le planimetrie catastali presenti in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito della variazione docfa del 17/06/2008 prot. n°AG0181887 effettuata dal debitore i [REDACTED] (vedasi giudizio di conformità p.to 3.3 della presente). In data 25/11/2018 lo scrivente C.T.U. effettuava a mezzo pec opportuna lettera di secondo sollecito **(ALLEGATO 6)** in riferimento al sollecito già effettuato dal sottoscritto in data 05/09/2018 **(ALLEGATO 5)** riguardante la regolarità edilizia/urbanistica dei cespiti oggetto di pignoramento. Dopo diversi solleciti anche telefonici effettuati dal C.T.U. all'ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, solo in data 13/12/2018 veniva trasmessa mezzo pec la lettera con prot. n°42429 del 13/12/2018 **(ALLEGATO 7)** dove il Responsabile U.O.R.A.E. e il capo Area P.O.4 ad interim certificano che, relativamente alla nota trasmessa a mezzo pec da parte dello scrivente C.T.U. assunta con prot. n°39757 del 26/11/2018 e riguardante i cespiti oggetto della procedura esecutiva, non sono state emesse denunce, ordinanze di demolizioni e/o acquisizioni al patrimonio del Comune. Lo scrivente C.T.U. ha provveduto anche a verificare i presupposti di sanabilità dello stesso immobile secondo le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), a tal proposito lo scrivente ha verificato la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento, facendo riferimento al credito temporalmente più antico che è stato fatto valere nella procedura espropriativa quale risultante dagli atti della procedura, che risulta essere l'ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 18/05/2018 ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. n°18895, raccolta 7520, iscritta il 19/05/2005 ai n° 11463/2661 in favore della [REDACTED] contro [REDACTED] (debitore) **(ALLEGATO 8)**. Considerato che, dall'esame delle condizioni imposte dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 non è possibile la sua stessa applicazione ma in alternativa poteva essere possibile l'applicazione dell'ex art. 13 L.47/85 oggi art. 36 del D.P.R. 380/01 ma solo con opportuna certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dottoressa Ragusa Beatrice



di Palma di Montechiaro dove deve essere attestato, allo scrivente C.T.U., l'applicabilità dello stesso articolo e devono essere certificati e quantificati tutti gli oneri urbanistici incombenti sulla sanabilità degli stessi cespiti così anche come richiesto nel verbale di giuramento e d'incarico. A tal fine lo scrivente C.T.U., inoltre segnala al G.E., di avere richiesto in data 07/11/2019 a mezzo pec ulteriore documentazione edilizia/urbanistica e chiarimenti al Comune di Palma di Montechiaro al fine di sciogliere le problematiche connesse sulla regolarità edilizia/urbanistica dei cespiti oggetto di pignoramento e nello specifico in riferimento alle attestazioni n. 42429 del 13/12/2018 e 20412 del 03/06/2019 dove in quest'ultima l'ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro preclude l'applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L.47/85) per le motivazioni segnalate nella stessa attestazione **(ALLEGATO 9)**. In data 19/02/2021 vengono trasmessi dal Comune di Palma di Montechiaro a mezzo pec **(ALLEGATO 10)** allo scrivente C.T.U. numero due file, la lettera di trasmissione con prot. 5290 del 19/02/2021 **(ALLEGATO 11)** della copia dell'Ordinanza di demolizione di opere abusive relativamente agli immobili censiti nel NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg.27 part. 111-112-113 di proprietà del debitore nonché la stessa copia dell'Ordinanza di demolizione n. 4 del 22/01/2021 **(ALLEGATO 12)**. In riferimento a quanto trasmesso dal Comune di Palma di Montechiaro secondo lo scrivente C.T.U. l'immobile oggetto di causa è stato costruito in difformità AL TITOLO ABILITATIVO D.I.A. "DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'-INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO CONSERVATIVO art. 5 L.R. 37/85" con relativo progetto allegato, **(ALLEGATO 4)** e in **ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE** secondo l'Ordinanza n.4 del 22/01/2021. Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa secondo il C.T.U. risulta essere ABUSIVO e NON SANABILE. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso abusivo e non sanabile, lo scrivente procede così come riportato nel verbale d'incarico alle pag. 11-12 che riporta testualmente : " **in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento**



delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione” .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.1.4-SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI (OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	60,78	1,00	60,78
Vano 1	Sup. reale netta	14,16	1,00	14,16
K 1	Sup. reale netta	32,65	1,00	32,65
Vano 2	Sup. reale netta	34,91	1,00	34,91
Balcone 1	Sup. reale netta	3,55	0,25	0,89
Balcone 2	Sup. reale netta	3,55	0,25	0,89
Vano 3	Sup. reale netta	4,69	1,00	4,69
K 2	Sup. reale netta	3,64	1,00	3,64
WC 1	Sup. reale netta	4,53	1,00	4,53
Vano 4	Sup. reale netta	17,76	1,00	17,76
Vano 5	Sup. reale netta	14,02	1,00	14,02
Vano 6	Sup. reale netta	17,59	1,00	17,59
Vano 7	Sup. reale netta	21,64	1,00	21,64
Balcone 3	Sup. reale netta	3,55	0,25	0,89
Balcone 4	Sup. reale netta	3,55	0,25	0,89
WC 2	Sup. reale netta	12,98	1,00	12,98
Ripostiglio 1	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
Ripostiglio 2	Sup. reale netta	2,57	1,00	2,57
Disimpegno	Sup. reale netta	24,71	1,00	24,71
Terrazzo Coperto	Sup. reale netta	6,80	0,35	2,38
	Sup. reale netta	293,83		278,76

5.1.5-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Previste ed espresse nel paragrafo **5.1.9**

5.1.6-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Previste ed espresse nel paragrafo **5.1.9**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Agrigento – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dottoressa Ragusa Beatrice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 13 di 20

5.1.7-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente utilizzato dal debitore e pertanto considerato libero ai fini della presente procedura.

5.1.8-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi paragrafi della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della certificazione notarile allegata dal procedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] **CORRENTE IN PADOVA CODICE FISCALE [REDACTED] contro [REDACTED]** nato ad [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] in data 18/05/2005 ai nn. repertorio 18895, raccolta 7520 iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 19/05/2005 ai nn. 11463/2661.
importo ipoteca: €. 200.000,00
importo capitale: €. 100.000,00
- Pignoramento derivante da : Contratto di finanziamento fondiario a favore di [REDACTED] [REDACTED] Siena codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a firma di Atto giudiziario Tribunale di Agrigento in data 29/03/2017 ai nn. repertorio 853/2017 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 17/05/2017 ai nn. 7424/6203.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

Tribunale di Agrigento – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dottoressa Ragusa Beatrice

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE**VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di procedere in tal modo visto la particolare situazione ampiamente descritta dallo scrivente C.T.U. sulla regolarità edilizia/urbanista dei cespiti oggetto di pignoramento che compongono il Lotto funzionale della vendita.

**VALORE LOTTO 1
CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE****Stima del bene descritto:**

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione del criterio di stima: analitico.

Ubicazione	Dati catastali					Rendita
	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie catastale	Categoria e classe	
Comune di Palma di Montechiaro Via Santa Lucia n.53 Piano : T	27	1	111-112-113 sub 3-2-4	65 mq Totale : 96 mq	C/2 di 3^ classe	117,49 €
Comune di Palma di Montechiaro Via Santa Lucia n.53 Piano : 1-2	27	1	111-112-113 sub 4-3-5	10 vani Totale : 246 mq	A/2 di 2^ classe	826,33 €

Sviluppa una superficie reale netta complessiva di circa **mq 278,76.**

Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Agrigento. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via S. Lucia, ricade in zona centrale "Abitazioni in stabili di fascia media-Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona"

Precisamente: valore locativo unitario medio, V.L.U. 1,76 €/mq. **Allegato n. 15**

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in ottime condizioni abbiamo: $1,76 \text{ €/mq} \times 278,76 \text{ mq} = 490,61 \text{ €}$ **valore locativo mensile.**

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. I semestre 2021, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Pratola Ponte, ricade in zona B1, Centrale/2TR.VIA ROMA - VIA DIAZ-CORSO ODIERNA-VIA FIORENTINO-VIA CANGIAMILA

V.L.U. tipologia abitazioni di tipo economico, (€/mq per mese). **Allegato n.16**

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$1,85 \text{ €/mq} \times 278,76 \text{ mq} = 515,79 \text{ €}$ **valore locativo mensile.**

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari del loco dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti di varie tipologie e quadrature e che variano da 490 € a 500 € per medesima quadratura, per un valore locativo unitario che varia da 1,7 €/mq a 1,9 €/mq pari a un valore medio di 1,8 €/mq.

$1,8 \text{ €/mq} \times 278,76 \text{ mq} = 501,76 \text{ €}$ **valore locativo mensile.**

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati lo scrivente è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 500,00 pari ad un canone lordo annuo € 6.000,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il **reddito annuo netto corrisponde a € 4.200,00.**

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene :

$V1 = € 4.200,00 : 0,03 = € 140.000,00.$

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dottoressa Ragusa Beatrice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 16 di 20

STIMA E CALCOLO DEL VALORE D'USO

Si ribadisce che lo scrivente C.T.U. avendo effettuato la sovrapposizione delle piante a corredo del progetto trasmesso da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, e precisamente la D.I.A. "DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'-INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO CONSERVATIVO art. 5 L.R. 37/85" con relativo progetto allegato (**ALLEGATO 4**), nonché avendo esperito un sopralluogo all'interno del cespite oggetto di pignoramento in data 23/06/2018 (**ALLEGATO 1**). Lo scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare non solo un intervento differente rispetto al progetto ma anche una conformazione delle piante dei vari livelli del fabbricato nell'intervento di progetto del tutto differente allo stato del sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 23/06/2018 ma che rispecchia pressoché le planimetrie catastali presenti in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito della variazione docfa del 17/06/2008 prot. n°AG0181887 effettuata dal debitore il [REDACTED]. L'immobile oggetto di causa è stato costruito in difformità AL TITOLO ABILITATIVO " D.I.A. "DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'-INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO CONSERVATIVO art. 5 L.R. 37/85" trasmesso dal Comune di Palma di Montechiaro allo scrivente C.T.U.. Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta essere ABUSIVO e NON SANABILE. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28febbraio 1985, n. 47. Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso abusivo e non sanabile, lo scrivente procede così come riportato nel verbale d'incarico a pag. 11-12 che riporta testualmente : **" in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione"**. Nel caso specifico, abbiamo un **immobile abusivo e non sanabile**, " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita**. Per il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato pertanto anche il "Valore d'uso". Il valore dell'immobile è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. L'immobile oggetto di causa, come ampiamente sopra descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile e **allo stesso tempo è gravato da un Decreto di Demolizione n. 4 del 22/01/2021 emesso dal Comune di Palma di Montechiaro. (Allegato 12)**. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile **"Valore d'Uso"**, perché il rischio della demolizione a volte è molto remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al **" valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso"**

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dottoressa Ragusa Beatrice



dell'edificio fino alla sua demolizione". Per quanto concerne il Valore d'Uso dell'immobile, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte dei Comuni della provincia di Agrigento, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- A_f il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 4.200 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica e avremo :

$$A_f = 4.200 \text{ € } (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \mathbf{68.032,63 \text{ €}}$$

Pertanto il **Valore d'Uso** stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a **€ 68.032,63**. Considerando inoltre la formula :

Valore (immobile) = Valore (area suolo) – Spese (demolizione) – Spese (sanzioni) + Valore d'uso dell'edificio ;

Considerando che l'area dove sorge il fabbricato risulta dall'attestato di destinazione urbanistica trasmesso allo scrivente C.T.U. identificato nella **zona "B1" aree urbane esistenti** dovrà essere valutato e assimilabile come terreno potenzialmente edificabile. Dalle informazioni raccolte presso i mediatori locali e presso le agenzie immobiliari del luogo si ha (valore a corpo) :

Valore (area suolo) = € 45.000,00

Per quanto concerne le spese di demolizione si fa riferimento al volume del fabbricato secondo la voce **1.3.1** del Prezzario unico Regionale per i lavori pubblici anno 2022 (Regione Sicilia) :

Volume = 912,26 mc

Spese (demolizione) = 912,26 mc x € 15,35 = € 14.000,00

Spese (demolizione) = € 14.000,00

Spese (conferimento in discarica) = € 4.000,00

Spese (demolizione + conferimento in discarica) = € 18.000,00

Le spese per le sanzioni (Ordinanza n. 4 del 22/01/2021) :

Spese (sanzioni) = € 20.000,00

Spese (regolarizzazione catastale) = € 1.000,00

Spese (sanzioni + regolarizzazione catastale) = € 21.000,00

Valore d'Uso (immobile) = 68.032,63 €

Tribunale di Agrigento – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dottoressa Ragusa Beatrice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore (immobile) = Valore (area suolo) – Spese (demolizione + conferimento in discarica) – Spese (sanzioni + regolarizzazione catastale) + Valore d'uso dell'edificio ;

Valore (immobile) = € 45.000,00 - € 18.000,00 - € 21.000,00 + € 68.032,63 = € 74.032,63

L'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella :

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarie	Pari al 5% del valore di stima.	70.330,99

In conclusione si stima il più probabile valore dell'immobile, oggetto di causa, in € 70.330,99.

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

Attuali proprietari:

██████████ nato ad ██████████ codice fiscale ██████████
 Proprietario dal 18/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ██████████ in data 18/05/2005 ai nn. rep. 18894 raccolta 7519 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 19/05/2005 ai nn. 11462/7945.

Precedenti proprietari:

██████████ nato ad ██████████ codice fiscale ██████████
 ██████████ proprietario da data antecedente il ventennio al 18/05/2005 in forza di atto di compravendita a firma del notaio ██████████ in data 28/12/1994 ai nn. rep 61286 raccolta 12845 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 17/01/1995 ai nn. 445 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 24/01/1995 ai nn. 1952/1761.

Tribunale di Agrigento – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dottoressa Ragusa Beatrice



6-ALTRE NOTIZIE (RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE)

L'immobile oggetto di causa identificato nel Lotto 1 è stato costruito secondo lo scrivente C.T.U. in difformità AL TITOLO ABILITATIVO D.I.A. “ DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'-INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO CONSERVATIVO art. 5 L.R. 37/85” con relativo progetto allegato, (ALLEGATO 4) e in ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE secondo l'Ordinanza n.4 del 22/01/2021 (ALLEGATO 4). Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta secondo lo scrivente C.T.U. essere **ABUSIVO e NON SANABILE**. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. Nel caso specifico, abbiamo un immobile abusivo e non sanabile, “ le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001).

Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita per come sopra meglio specificato.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al “ valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione”. In conclusione si stima il più probabile valore dell'immobile, oggetto di causa, in € 70.330,99.

Agrigento, 23/01/2022

Il Tecnico

Ing. Mangione Antonino



Tribunale di Agrigento – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dottoressa Ragusa Beatrice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 20 di 20

