

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. **22/2022**

Giudice dell'esecuzione **Dott. Matteo De Nes**

RELAZIONE SINTETICA
LOTTO UNICO

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848

Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167
Telefono: 092224215
Cellulare: 3386380480
Fax: 092224215
e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Abitazione sita in Agrigento nel Vicolo Gozza n. 14, avente una consistenza di 7,5 vani e superficie catastale di metri quadrati centotrentaquattro (mq. 134) escluse aree scoperte. Nello specifico l'unità immobiliare occupa il piano Terra, foglio 142 particella 1581 sub. 3.

Il cespite risulta non conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico, vedi passaggi successivamente riportati.

DATI CATASTALI DEL BENE:

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, risulta così individuata nel Catasto Fabbricati, Comune di Agrigento; (*Vedi allegato Documenti catasto*):

Vicolo Gozza n° 14;
in Catasto al Foglio 142 particella 1581 sub 3; Piano T, cat.A/4, classe 5, di vani 7,5, rendita di Euro 286,63, Superficie totale 136 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 134 mq.

PROVENIENZA CESPITE: (*per maggiore semplicità si rimanda all'ultimo atto, per i precedenti passaggi si rimanda alla certificazione notarile*)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Scaglia Silvio, Notaio in Agrigento, del 03/01/2007 rep.27749/13115, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 25/01/2007 al n. 1988 di formalità;
favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] il 01/01/1959 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Agrigento il 29/09/1975 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] il 01/07/1955 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Agrigento il 25/07/1958 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Agrigento il 10/05/1960 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Agrigento il 26/01/1962 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Agrigento il 20/01/1964 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Agrigento il 05/01/1966 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Agrigento il 21/08/1971 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Agrigento il 01/03/1969 per i diritti di 1/9 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il 12/10/2006 al n. 1404 vol. 836, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 07/07/2008 al n. 12038 di formalità; a favore dei figli: [REDACTED] nata a Agrigento il 01/07/1957 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Agrigento il 25/07/1958 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Agrigento il 10/05/1960 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Agrigento il 26/01/1962 per i diritti di 2/27

di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 20/01/1964 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 05/01/1966 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 01/03/1969 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 29/09/1975 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 21/08/1971 per i diritti di 2/27 di piena proprietà; contro: **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 18/04/1933, deceduto il 02/05/2003 per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il 12/10/2006 a ln .1403 vol. 836, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 07/07/2008 al n. 12037 di formalità; a favore del coniuge e dei figli: **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 18/04/1933 per i diritti di 450/2.700 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 01/07/1957 per i diritti di 100/2.700 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 25/07/1958 per i diritti di 100/2.700 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 10/05/1960 per i diritti di 100/2.700 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 20/01/1964 per i diritti di 100/2.700 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 05/01/1966 per i diritti di 100/2.700 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 01/03/1969 per i diritti di 100/2.700 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 21/08/1971 per i diritti di 100/2.700 di piena proprietà, **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 29/09/1975 per i diritti di 100/2.700 di piena proprietà; contro: **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 18/01/1937, deceduta il 02/05/2000 per i diritti di 50/100 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà dei signori **F. [REDACTED]** nato a Agrigento il 18/04/1933 e **F. [REDACTED]** nata a Agrigento il 18/01/1937 ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà in virtù di Compravendita a rogito Dott. Francesco D'Angelo, Notaio in Agrigento, del 29/07/1977, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 18/08/1977 al n. 11583 di formalità

COERENZE CATASTALI DEL CESPITE:

L'immobile non corrisponde catastalmente con quanto riportato nella planimetria catastale (richiesta all'Agenzia del Territorio di Agrigento che si allega), giacché allo stato attuale si riscontrano le seguenti difformità:

- Realizzazione di un secondo balcone
- Trasformazione di due finestre in balconi (demolita porzione di muratura portante)
- Realizzazione di una finestra (demolita porzione di muratura portante)
- Aumento della superficie del balcone già esistente
- Realizzazione di una nuova porta d'accesso (demolita porzione di muratura portante)
- Trasformazione della vecchia porta d'ingresso in finestra
- Diversa distribuzione degli spazi interni (*allo stato attuale la disposizione interna è differente sia dalla planimetria dello stato attuale che a quella dello stato futuro allegate all' Art. 9 che si allega*)
- Apertura di diversi varchi all'interno su murature portanti

-
- Ampliamento della stanza a confine con il giardino interno con conseguente ridimensionamento dello stesso
 - Realizzazione della scala d'accesso alla terrazza posta nel giardino interno
 - Realizzazione della terrazza mediante il taglio della falda di copertura, per una superficie di circa 70 mq

Per quanto elencato si rimanda ai paragrafi successivi. *(Vedi allegato Documenti Catasto)*

CONFINI CATASTALI DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità immobiliare confina con Vicolo Gozza a sud ed a ovest da cui ha accesso, ad est e a sud-est con distacco di immobili residenziali per i quali non è stato possibile identificati i proprietari, a nord in aderenza con immobili residenziali per i quali non è stato possibile identificati i proprietari, e a nord-est con cortile in cui insiste l'accesso diretto al giardino interno nonché all'abitazione.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'immobile oggetto di stima, come già detto sopra, è un appartamento per civile abitazione.

L'immobile presenta quattro prospetti aperti (a nord-est, ad est, a sud ed a ovest), e uno in aderenza con altre proprietà (a nord).

In fase di sopralluogo avvenuto il 12.09.2023 e successivo del 07.12.2023 si mostrava nel modo seguente:

L'appartamento (posto al piano Terra) presenta una pianta irregolare, con superficie utile escluse le aree scoperte di circa mq 134, costituita da un ingresso-corridoio che si estende per buona parte della lunghezza dell'immobile, cinque ampie camere, due servizi igienici, di un'area esterna a giardino nel quale insiste la scala che porta nel terrazzo scoperto.

L'immobile gode di una buona esposizione a sud, e di una caratteristica veduta sul centro storico agrigentino.

L'immobile presenta diverse aperture verso l'esterno e complice la posizione sopraelevata e la buona esposizione rendono l'immobile ben illuminato ed arieggiato.

L'immobile è incompleto e manca di rifiniture, ad eccezione della pavimentazione, delle piastrelle sulle pareti dei servizi igienici e della pittura delle pareti, tuttavia complice lo stato di abbandono e il cattivo stato di conservazione risulta necessario realizzare nuovamente le citate opere.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile in esame è pessimo, e bisognevole di importanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si segnalano diverse grandi aree interessate da infiltrazioni d'acqua provenienti certamente dalla copertura e lesioni sui pavimenti e sui muri certamente causati da cedimento strutturale della parte sottostante, lesioni che per il ripristino è necessario ed indispensabile coinvolgere altre unità immobiliari (estrane alla procedura), ovvero tutte quelle unità che si trovano al di sotto del cespite oggetto di perizia immobiliare. *(Vedasi elaborato fotografico)*

STATO OCCUPAZIONALE DELL'UNITA' IMMOBILIARI:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è in pieno uso del proprietario esecutato, non risulta nessun contratto di locazione o comodato, ma nella disponibilità della parte esecutata, anche se al momento l'immobile è in fase di abbandono.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria n. 4675 del 22/06/2007 favore: [REDACTED] con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Torino Piazza San Carlo N. 156) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Scaglia Silvio, Notaio in Agrigento, in data 19/06/2007 rep. 28115/13417.
- Pignoramento Immobiliare n. 16121 del 17/09/2010 favore: [REDACTED] con sede in Rende (CS), (richiedente: [REDACTED] VIA DEI MILLE, COSENZA) e contro: [REDACTED] nato a Agrigento il 01/01/1973, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Agrigento, in data 28/07/2010 rep.1463/2010.
- Pignoramento Immobiliare n. 8538 del 31/05/2022 favore: [REDACTED] con sede in Conegliano (I V), (richiedente: [REDACTED] DELL'ROBILIERE PER C/O L'ING. GIUSEPPE VECCHIO OLMETO 17, 20123 MILANO) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il 01/01/1973) Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Agrigento, in data 28/03/2022 rep.322.

SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito alle ricerche effettuate dallo scrivente al Comune di Agrigento e dall'analisi della documentazione ritirata presso l'UTC dello stesso comune, risulta che l'immobile non è mai stato soggetto di nessuna pratica edilizia, si segnala soltanto la comunicazione fatta all'UTC del Comune di Agrigento tramite Art. 9 Legge 37 del 10/08/1985 presentato in data 16.07.2007 dall' Ing. Vecchio Giuseppe in riferimento soltanto ad opere di muratura interne. (*Vedi allegato Documenti Comune*)

**REGOLARITÀ URBANISTICA
DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente al Comune di Agrigento e dall'analisi della documentazione ritirata risulta che l'immobile è stato realizzato ante 1942, ed alla data odierna non risulta la regolarità urbanistica, per i motivi meglio specificati nel paragrafo successivo. (*Vedi allegato Documenti Comune*)

**DIFFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA
DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

L'immobile, come sopra descritto non risulta conforme né da un punto di vista catastale né da un punto di vista urbanistico.

Nello specifico per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica occorre presentare la pratica per la modifica prospettica interessata dagli infissi, e le aperture interne realizzate sulla struttura portante

Nello specifico si tratta di interventi oltre che prospettici anche strutturali si può procedere quindi o con la SCIA in sanatoria Art. 37 DPR 380/2001 o il Permesso di Costruire in sanatoria Art. 36.

In entrambi i casi occorre presentare i relativi elaborati presso il Genio Civile per ottenere i certificati e le autorizzazioni giacché l'immobile è realizzato in muratura portante e quindi tutto ciò che interessa la muratura stessa rappresenta una modifica strutturale.

Per quanto riguarda la realizzazione della terrazza, del balcone e l'ampliamento della camera a confine con il giardino occorre ripristinare i luoghi come all'origine, in quanto si tratta di modifiche che non possono essere sanate.

Per quanto concerne la regolarità catastale occorre redigere pratica Docfa per diversa distribuzione spazi interni così come si troverà l'immobile in seguito ai ripristini ed alle pratiche urbanistiche sopra citate.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

L'immobile è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperimenti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, unitamente ai valori medi dettati dall'OMI.

Valutazione

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della ubicazione, e dei dati ufficiali OMI (che si allegano) si ritiene che il bene abbia un valore pari a **80.400,00 € (diconsi € Ottontamilaquattrocento/00)**.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 5% per crisi del mercato immobiliare **€ 4.020,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.060,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente **€ 5.000,00**

Spese di ripristino abusi non sanabili a carico dell'acquirente **€ 14.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e demolizione, a carico della procedura: **€ 45.320,00**
(€ Quarantacinquemilatrecentoventi/00)

AGRIGENTO IL 13.12.2023

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO
