

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.n. 157/2022

GIUDICE: Dott.ssa Domenica Spanò

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato:

Arch. Celeste Simone

Via Cesare Pavese, 13 – 92026 Favara (AG)

Cell. 320 0528072 – tel. 0922824215

Email: arch.celestesimone@libero.it

Pec: arch.celestesimone@archiworldpec.it

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Agrigento
Ufficio Esecuzioni immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 157/2022 R.G.E.

PREMESSA

La sottoscritta arch. Simone Celeste nata ad Agrigento il 30/11/1991 e residente a Favara (AG) in via Cesare Pavese n.13, con C.F. SMNCST91S70A089T, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 1947, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento con n. 964, il giorno 17/04/2023 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Domenica Spanò per il proc. con R.G. n. 157/2022.

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 18/04/2023 la sottoscritta C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

RISPOSTE AI QUESITI

Ricevuto ed accettato l'incarico della Dott.ssa Domenica Spanò, la sottoscritta CTU, previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 12/06/2023. Dalle verifiche effettuate al fascicolo telematico è emerso che il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R.I.I. risalenti fino ad un atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In essi i dati catastali attuali e storici sono corretti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento ed oltre a questi non sono state rinvenute altre trascrizioni.

Il creditore precedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e storico che la sottoscritta ha acquisito autonomamente presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO_1). Quest'ultima ha richiesto copia del certificato di stato civile dal quale è emerso che

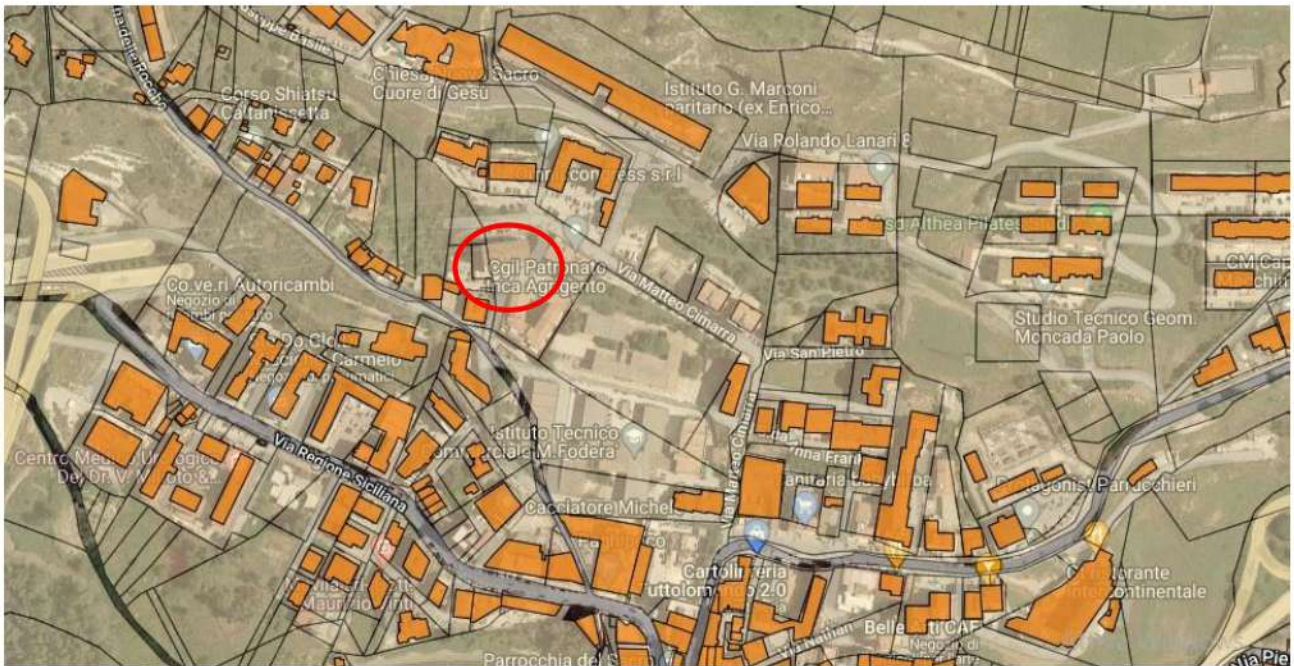
beni. Sono stati, altresì, richiesti agli uffici del Comune di Agrigento il certificato di residenza ed il certificato di stato di famiglia storico (ALLEGATO_3).

Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 17/04/2023.

LOTTO UNICO

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

Il lotto è composto dalla piena proprietà di un locale mansarda sito in Agrigento (AG), via Matteo Cimarra n. 23, il sottotetto è posto al settimo piano rispetto al lato sud ed al quinto piano rispetto all'anzidetta via. Alla proprietà si accede dal vano scala condominiale e precisamente dalla prima porta a sinistra salendo le scale. La proprietà confina a nord con via Matteo Cimarra, a sud con piazzale privato mentre ad ovest con appartamenti complanari identificati al NCEU con sub. 16 e sub. 17. Il bene pignorato appartiene per la piena quota al sig. _____ per averlo acquistato ai rogiti del notaio Giuseppe Saieva in data 11/11/2023 rep. 84173 da potere di _____ nato ad Agrigento il 02/02/1930. Il sottotetto è identificato al NCEU con foglio 118 part. 56 sub. 15.



Ortofoto dell'area ove risiede il bene pignorato

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

Il sottotetto pignorato è posto al settimo ed ultimo piano di un fabbricato sito in Agrigento in via Matteo Cimarra n. 23, accessibile dal vano scala condominiale, dalla prima porta a sinistra del piano quinto. Il condominio è dotato di parcheggio privato chiuso da un cancello in via Matteo Cimarra, di cui il proprietario ha il solo accesso pedonale.



Foto esterne del lotto pignorato.

Il fabbricato si trova in una zona periferica del comune, ma ben collegata con il centro, dove si trovano numerosi palazzi a carattere residenziale e/o piani riservati ad uffici. Il sottotetto pignorato, al momento del sopralluogo risulta adibito ad abitazione e risulta in buone condizioni. Esso è infatti composto da un ingresso, cucina abitabile, un wc e due camere da letto, per un totale di circa 100 mq. L'interno è ben rifinito e presenta parquet in legno e pareti in gesso scagliola e pittura lavabile. La copertura è spiovente a due falde, pertanto il sottotetto presenta altezze variabili che vanno da un massimo di 2,75 m ad un minimo di 1,10m. La proprietà presenta infissi esterni in alluminio e vetro a doppia camera, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.



Foto del lotto pignorato.

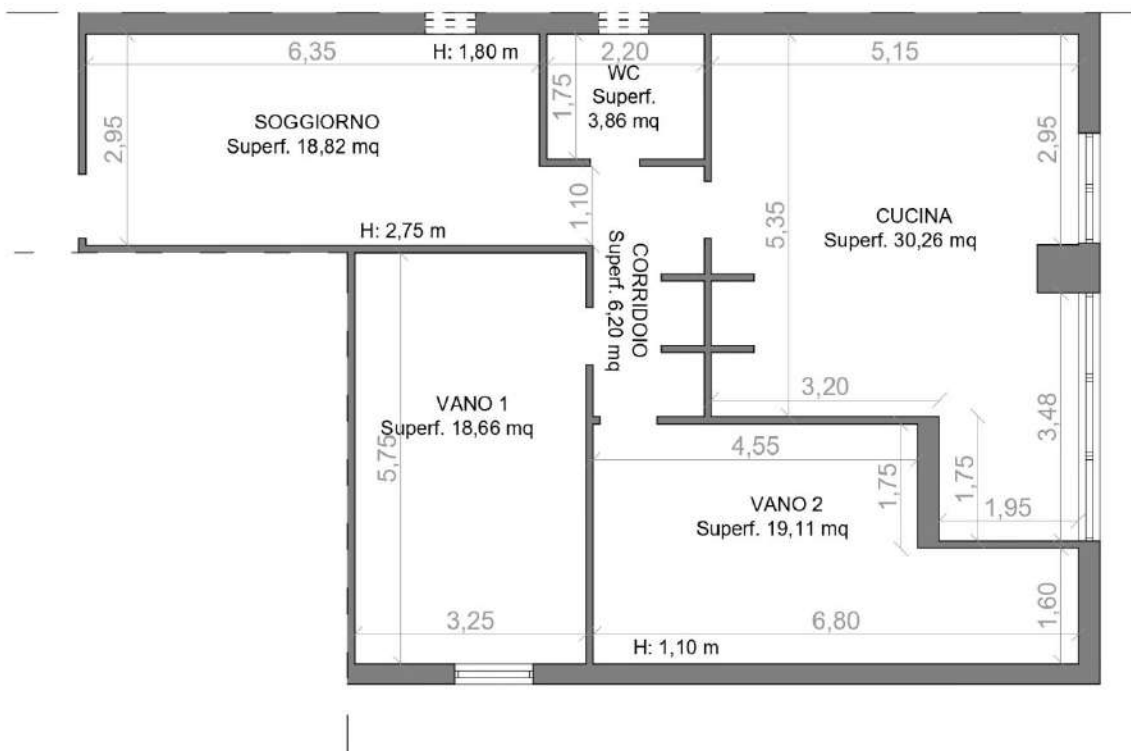


Foto del lotto pignorato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia ed elementi in tutti i vani, mentre l'impianto di raffrescamento è composto da climatizzatori.

La proprietà non è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica e non è necessaria la redazione in quanto il sottotetto, secondo quanto dichiarato dall'U.T.C., non può essere adibito ad abitazione e, pertanto, i locali non sono destinati a permanenza prolungata di persone e non devono garantire confort abitativo.

In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale del fabbricato può essere considerata in un unico blocco di 100mq.



Pianta del fabbricato pignorato.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali, attuali e storiche, dell'immobile (Allegato_1), dai quali si evince che:

- Il fabbricato è identificato al NCEU con foglio 118, particella 56 sub. 15 - categoria A/2 – classe 4 – consistenza 4,5 vani - rendita euro 395,09.

Dalla visura storica dell'immobile si evince che:

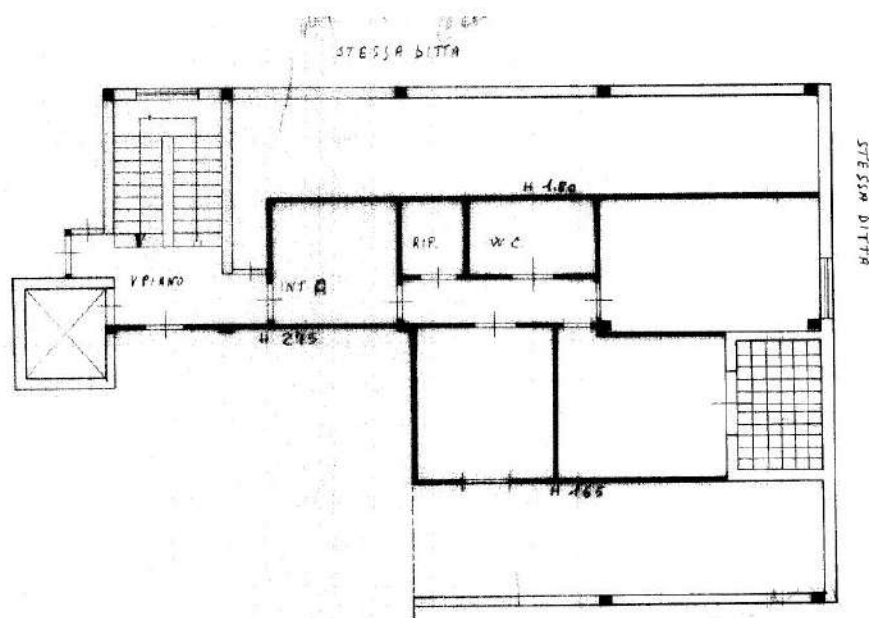
- Il fabbricato è passato all'impianto meccanografico in data 30/06/1987;
- Il 01/01/1992 ha subito una Variazione del piano tariffario;
- Il 12/09/2002 ha subito una variazione toponomastica con prat. 197533, con notifica con protocollo n. AG0161467 del 19/07/2004;
- Il 23/08/2013 è stata effettuata una variazione con prat. AG0130880 con l'annotazione di G.A.F. codifica piano incoerente con la riserva dei passaggi intermedi inesistenti;
- Il 14/02/2014 è stata effettuata una variazione con prat. AG0030319 con l'annotazione di G.A.F. verifica fabbricato con rettifica classamento incoerente efficace dalla notificazione ai sensi della L. 21/11/2000 art. 74, con la riserva dei passaggi intermedi inesistenti;
- Il 09/11/2015 è stata inserita la superficie di Impianto secondo la planimetria presentata in data 27/04/1981;
- L'11/11/2003 l'immobile è passato all'intestataro attuale n Voltura dell'11/11/2003 convalidata con pratica n. AG0178342 in atti dal 12/12/2006.

L'immobile ricade sulla particella 570 del foglio 118 del comune di Agrigento.

La sottoscritta ha, inoltre, acquisito la visura storica del terreno su cui sorge il fabbricato ed è emerso che risulta ancora con qualità seminativo di classe 4, intestato alla ditta con sede in Agrigento”.

Dalle verifiche svolte si evincono diverse difformità che riguardano il bene pignorato. La proprietà pignorata, secondo quanto dichiarato dall’U.T.C. di Agrigento, non può avere carattere residenziale; pertanto, la categoria catastale “A/2” assegnata all’unità abitativa è errata. Inoltre, la planimetria presentata al catasto non corrisponde allo stato di fatto. Infine, l’immobile di cui fa parte l’edificio risulta registrato al catasto ma non accatastato; motivo per il quale il terreno su cui sorge l’immobile non risulta essere un “Ente Urbano” ma ha ancora qualità “Seminativo”.

Per la regolarizzazione delle difformità suddette è necessaria la presentazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico abilitato, che cambi la destinazione d’uso e ne aggiorni la planimetria catastale secondo lo stato di fatto. È necessario, altresì, l’accatastamento dell’immobile il cui costo può variare in base alle sanzioni stabilite dall’Agenzia Immobiliare. Per la regolarizzazione del fabbricato si stima un costo complessivo di circa €2.200,00.



Planimetria catastale dell'appartamento

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il fabbricato al momento del sopralluogo è occupato dall’esecutato e dall’attuale moglie.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un sottotetto sito nel comune di Agrigento (AG) in via Matteo Cimarra n.23, piano settimo. Il bene è identificato al NCEU del comune di Agrigento con foglio 118, part. 56, sub. 15 e confina a nord con via Matteo Cimarra, a sud con piazzale privato mentre ad ovest con appartamenti complanari identificati al NCEU con sub. 16 e sub. 17. Il locale mansarda è costituito da un unico livello, composto da vari vani adibiti a ingresso, cucina, wc e due camere da letto. La categoria catastale e planimetria catastale non sono conformi allo stato di fatto.

La proprietà fa parte di un edificio costruito con regolare Licenza di Costruzione n. 1194 del 05/01/1972 e successiva Variante autorizzata in data 16/07/1979, per la suddetta è stata successivamente presentata Domanda di Sanatoria per il cambio di destinazione d’uso del locale

mansarda a civile abitazione, per il quale è stato emanato dal Comune di Agrigento il Diniego di Titolo Edilizio in Sanatoria n. 71 del 30/12/2021. L'immobile ricade in Zona "B1.5 Spinasanta in parte C1 e C2 (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate" del P.R.G. comunale.

PREZZO BASE € 32.200,00

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

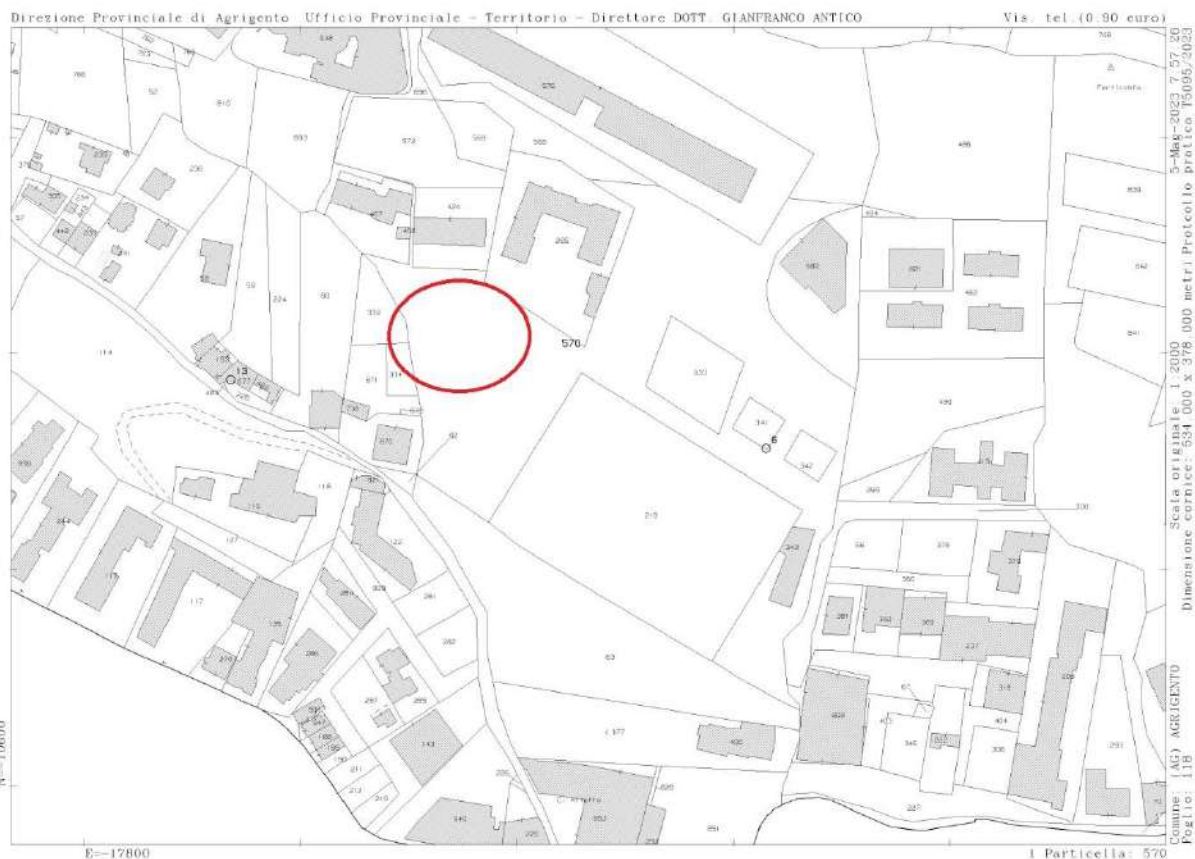
La proprietà costituente il lotto appartiene per l'intera quota al sig. _____, per averla acquistata ai rogiti del notaio Giuseppe Saieva in data 11/11/2023 rep. 84173 da potere d _____.

La mansarda apparteneva a quest'ultima per averla acquistata dai _____.

_____ erano proprietari, a loro volta, per aver costruito il fabbricato su un terreno pervenuto a _____

per una quota di 4/10 da potere di _____ per atto di compravendita del 28 marzo 1961 in Notar A. Schifani, ed a _____ per una quota complessiva di _____

6/10 da potere di _____ per atto di compravendita ai rogiti del notaio A. Morreale da Aragona del 31/12/1972.



Foglio di mappa catastale del lotto pignorato.

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.

La sottoscritta ha acquisito le ispezioni ipotecarie sia a nome dell'esecutato sia per l'immobile pignorato, dalle quali è emerso che oltre alla trascrizione del presente pignoramento vi è anche l'iscrizione dell'ipoteca volontaria per la concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il _____.

27/11/2003 al Reg. Part. 2353 e Reg. Gen. 22751 a favore di "E" con sede in Torino e C.F. 06210280019. (ALLEGATO_1).

L'immobile presenta delle difformità catastali, meglio descritte al quesito n.3, la cui regolarizzazione potrà avere un costo di circa 2.200€.

Sugli immobili pignorati non vi è pendenza di procedimenti giudiziari civili, provvedimenti giudiziari di assegnazioni al coniuge, vincoli storico-artistici o atti di servitù.

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

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano censo livello o uso civico.

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

Le proprietà non ricadono in zona demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

La proprietà fa parte di un edificio costruito con regolare Licenza di Costruzione n. 1194 del 05/01/1972 e successiva Variante autorizzata in data 16/07/1979. L'ufficio di igiene e Sanità del Comune di Agrigento, in data 09/02/1981, ha rilasciato per il predetto edificio l'autorizzazione all'uso di civile abitazione, non ricomprendente i locali destinati a sottotetto dei quali il sub. 15 fa parte. Successivamente il sig. ~~Costantino Caloggero~~ ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 71326 del 18/12/1986, per il cambio di destinazione d'uso del locale mansarda a civile abitazione, con conseguente Diniego di Titolo Edilizio in Sanatoria n. 71 del 30/12/2021 a seguito della mancata integrazione della documentazione richiesta dall'U.T.C.. Il Diniego del Titolo Edilizio per il cambio di destinazione d'uso dei locali sottotetto a civile abitazione, viene oggi confermato poiché il bene non rispetta le condizioni igienico sanitarie stabilite dall'Art. 1 del D.M. Sanità 5 luglio 1975 e l'art. 75 del Regolamento Edilizio Comunale vigente in merito all'altezza media dei locali (ALLEGATO_3). L'immobile ricade in Zona "B1.5 Spinasantina in parte C1 e C2 (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate" del P.R.G. comunale.

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

La proprietà costituente il lotto fa parte di un palazzo istituito in condominio, ovvero il condominio "Matteo Cimarra 23" con C.F. 93025250841, amministrato dal

Secondo il bilancio preventivo totale di gestione del 2023, la quota spettante al s è di n. 4 rate da 21,00€ ciascuna; al 29/06/2023 ne risulta pagata soltanto una. L'amministratore ha dichiarato, inoltre, che non vi sono esercizi straordinari previsti, o da concludersi, per il condominio in oggetto (ALLEGATO_6).

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA

La proprietà pignorata sorge in una zona periferica del Comune di Agrigento, costituita prevalentemente da palazzi a carattere residenziale e/o uffici. La zona risulta ben collegata con il centro della città ove sono presenti negozi, supermercati, oltre che servizi sia privati che pubblici. Il comune di Agrigento è molto articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni singola zona è sostanzialmente ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Dai dati OMI si individuano 23 zone per il comune di Agrigento. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona D1, ovvero la zona periferica, dove la tipologia di immobili prevalente è l'abitazione di tipo civile con destinazione residenziale.

CRITERIO DI STIMA

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.

a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente);
- della superficie della cantina al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune, calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico sottotetto	100% di 100 mq	100 mq
	Totale	100 mq

b) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022 Semestre 2; e operatori specializzati come: immobiliare.it, casa.it, idealista.it.

I valori desunti sono:

Intermediari	Valore minimo	Valore massimo
Immobiliare.it	320	362
Casa.it	500	695
Idealista.it	320	590

c) coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona):

tenuto conto che l'immobile si trova in zona periferica con servizi limitati.

Zona	centrale 1.00	Semicentrale 0.90	Periferica 0.80	Degradata 0.70
Ceto sociale	Alto 1.10	Medio 1.00	Degradato 0.80	
Arredo urbano e salubrità	Buono 1.10	Normale 1.00	Scarso 0.90	Problematico 0.70

Coefficienti intrinseci:

considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

Qualità edilizia	Signorile 1.20	Civile buono 1.10	Normale 1.00
Piano	Settimo 0.90		
Dimensioni	Normali 1.00		
Manutenzione	Ottimo 1.10	Normale 1.00	Scadente 0.90
Luminosità	Soleggiato buona parte del giorno 1.10		
Veduta esterna	Normale 1.00		
Impianto riscaldamento	Presente 1.00		

d) calcolo valore unitario reale

il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati con il proprio valore ordinario.

VU= valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU= euro/mq 464,50 x (0.80x1.00x1.00x1.10x0.90x1.00x1.00x1.10x1.00x1.00) = €/mq 404,67

Il valore unitario reale è di euro/mq 404,67. Tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (100 mq) x (404,67€/mq) = € 40.467,24

Valore di mercato: € 40.467,24

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

€ 6.070,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.200

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico 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 a carico della procedura:

€ 32.197,15

Valore stimato (cifra tonda) € 32.200,00

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

I cespiti ignorati sono della sola proprietà dell'esecutato, pertanto non vi è la presenza di quote indivise.

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titoli di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Agrigento;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: Documenti condominiali;

Allegato_7: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 13 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite E-mail all'esecutato (così come richiesto dallo stesso) ed a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 12/09/2023

**Il C.T.U.
Arch. Celeste Simone**