



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA N. 1/2023 R. G. Es.



PROMOSSA DA

“A”



Avv. Margherita Domenegotti

CONTRO

“B”



G. E.: DOMENICA SPANÒ



LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1/1)

OPIFICIO SITO IN AGRIGENTO, C.DA MANDRASCAVA, SN,
C. F. AGRIGENTO, FOG. 179, PART. 349, CAT D/1



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA



L'ESPERTO STIMATORE



Maria Elena Barbello

Arch. MARIA ELENA BARBELLO
N. 1580 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento
N. 868 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via Gioeni n. 196, 92100 AGRIGENTO
Cell. 3893487317

pec: arch.barbello@archiworldpec.it
e-mail: arch.barbello@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1/2023 R. G. Es.

PROMOSSA DA

A

Avv. Margherita Domenegotti

CONTRO

B

G. E.: DOMENICA SPANÒ

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSÌ ORDINATA:

1.	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	2
2.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	8
4.	STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
5.	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	9
6.	PASSAGGI DI PROPRIETÀ	9
7.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	11
8.	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	12
9.	VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	13
10.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO	13
11.	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO	13
12.	VALUTAZIONE DEL BENE	13
13.	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	14
	ELENCO DEGLI ALLEGATI	15

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Agrigento (AG), nella contrada Mandrascava.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

▪ **Identificazione dei diritti reali**

Dalla verifica effettuata esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e quello in titolarità degli esecutati.

Dall'esame della documentazione reperita si evince che **"B"** la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Agrigento, nella contrada Mandrascava, snc, P. T, C. F. Agrigento, fog. 179 part. 349, cat. D/1.

Atto di vendita fabbricato del 01/04/2011 Rep. 38642/13881, da potere di **"C"**.

▪ **Beni pignorati**

PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1/1)

**OPIFICIO SITO IN AGRIGENTO, C.DA MANDRASCAVA, SN,
C. F. AGRIGENTO, FOG. 179, PART. 349, CAT D/1**



Figura 1 – Foto satellitare tratta da Google Earth con individuazione dell’immobile.

Al Catasto Edilizio del comune di AGRIGENTO (AG):

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	“ B ”	<i>omissis</i>	<i>Piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni</i>

n.	Foglio	Part.	Sub
1	179	349	



Figura 2 – Sovrapposizione di catastale su ortofoto.

- ✓ Dalla documentazione richiesta agli uffici competenti nulla si evince sull'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Coerenze appartamento:

<i>Est</i>	Viale Punta Bianca
<i>Sud</i>	Foglio 179 Part. 348
<i>Ovest</i>	Foglio 179 Part. 348
<i>Nord</i>	Foglio 179 Part. 348

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

- **Descrizione materiale del lotto (tipologia, ubicazione, accessi, pertinenze, dotazioni condominiali, attestato di prestazione energetica)**

- ✓ **Tipologia:** Cabina elettrica MT di consegna e vano tecnico.



Figura 3 – Vista della cabina elettrica.

- ✓ **Ubicazione:** La cabina elettrica è ubicata nella contrada Mandrascava, in Agrigento.
- ✓ **Pertinenze:** Non è dotata di pertinenze.
- ✓ **Accessi:** Ha accesso dal viale Punta Bianca



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.



Foto 1 – Veduta della cabina elettrica da Sud



Foto 2 – Veduta del lato est della cabina elettrica



Foto 3 – Veduta della cabina elettrica da viale Punta Bianca



Foto 4 – Veduta della cabina elettrica

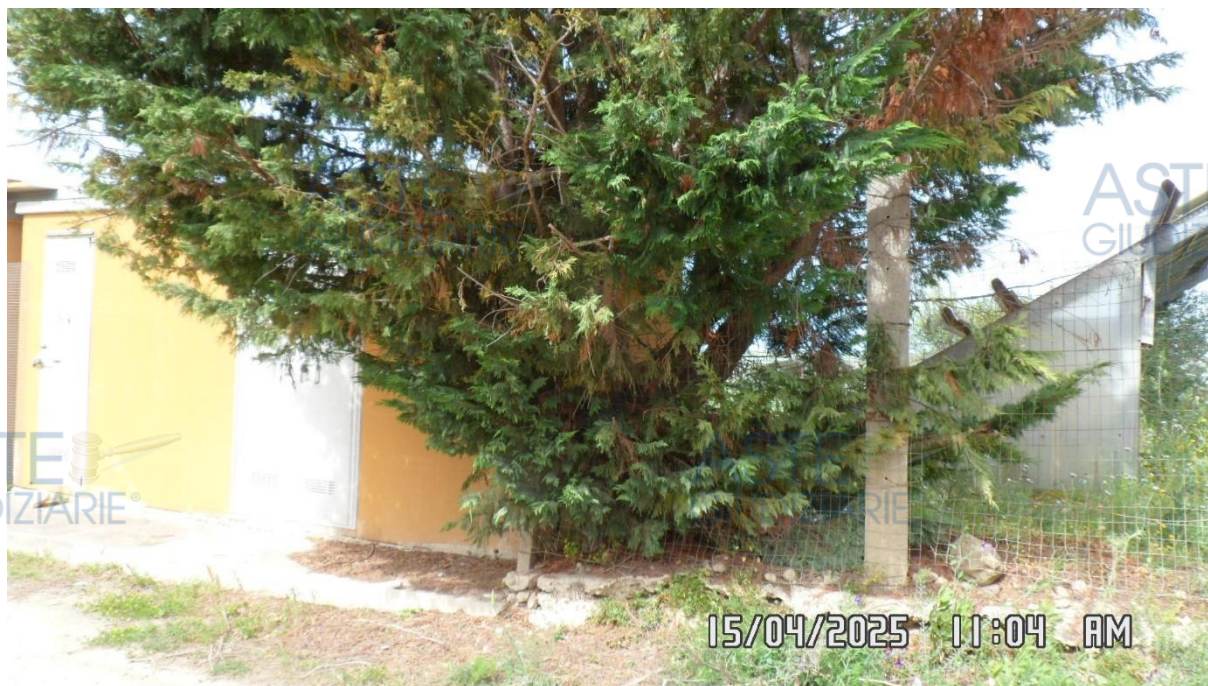


Foto 5 – Veduta della cabina elettrica sulla strada



Foto 6 – Veduta da Nord

QUESITO n. 3

Identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

- ✓ **Estratto di mappa catastale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visure per immobile storica:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visure per immobile attuale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Planimetrie catastali:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione:** la prima provenienza dell'immobile pignorato, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, risulta successivo rispetto alla meccanizzazione del Catasto, quindi la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, risulta esaustiva.
- ✓ **Storia catastale del bene:**
 - ✓ L'immobile risulta censito al foglio 179 particella 349 con costituzione del 09/02/2011. A seguito dell'atto di compravendita del 01/04/2011 del Notaio Vincenzo Cottone, Rep. 38642/13881, l'immobile veniva intestato a "B" con diritto di proprietà di 1/1 in separazione legale dei beni.
- ✓ **Conformità catastale:**
 - ✓ Dal rilievo effettuato all'esterno, l'immobile censito al foglio 179 particella 349 risulta conforme alla planimetria catastale.

QUESITO n. 4

Stato di possesso del bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **UTILIZZATO da ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A** che gode della servitù gratuita e perpetua della cabina elettrica.

QUESITO n. 5

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

- PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1/1)

Cabina elettrica MT di smistamento e vano tecnico sita in Agrigento, nella contrada Mandrascava snc, P. T, confinante ad est con viale Punta Bianca, per gli altri tre lati con fog. 179 part. 348; l'immobile è riportato nel C. F. del Comune di Agrigento, al foglio 179, particella 347, Cat. D/1, superficie 14 mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

PREZZO BASE: euro 24.000

QUESITO n. 6

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali proprietari:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Porto Empedocle:									
n.	Intestazione				Codice fiscale			quota	
1	B				omissis			Piena proprietà di 1/1 in regime di separazione	
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	179	349		4		D/1		14 m ²	€ 112,09

Note: pervenuto a "B" per Atto di compravendita del 01/04/2011 del Notaio Vincenzo Cottone, Rep. 38642/13881.

5.2. Precedenti proprietari:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Porto Empedocle:									
n.	Intestazione				Codice fiscale			quota	
1	C				omissis			Proprietà 1/1	
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	179	122						31.740 m ²	

Note: pervenuto a "C" per Atto di divisione del 19/07/1978 del Notaio Giuseppe Giuffrida, Rep. 96504/9673 trascritto ad Agrigento 26/07/1978 ai NN. 11183/10049.

QUESITO n. 7

Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

- a) Pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato: **NESSUNO**
- b) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNO**
- c) Pendenze di procedimenti giudiziali civili: **NESSUNO**
- d) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNO**
- e) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
- f) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNO**
- g) Atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari: **Atto notarile pubblico Notaio Vincenzo Cottone del 01/04/2011 Rep. 38642/13881, Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritto ad Agrigento il 15/04/2011 ai NN. 8398/6456.**

"[REDACTED] IN NOME E PER CONTO DI "B", TITOLARE DELL'IMPRESA OMONIMA, COSTITUISCE A FAVORE DI "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", CHE COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, **A TITOLO GRATUITO** - IN ESECUZIONE DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DEL CONTRATTO DI CONNESSIONE SOTTOSCRITTO TRA LE PARTI E CHE E' ALLEGATO IN COPIA INFORME AL TITOLO PRODOTTO CON LETTERA "D" E DELL'OBBLIGO PREVISTO DALL'ART. 4.4 DELLA DELIBERA AEEG ("AUTORITA' PER L'ENERGIA ELETTRICA E IL GAS") N. 281 DEL 20 05 - SUGLI IMMOBILI APPRESSO DESCRITTI LE **SERVITU' PERPETUE E INAMOVIBILI** DI CABINA DI CONSEGNA E DI CABINA DI SMISTAMENTO A SERVIZIO DEGLI IMPIANTI OGGETTO DELLA SUPERIORE CESSIONE E DI ULTERIORI IMPIANTI CHE LA STESSA "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." DOVESSE IN SEGUITO COLLOCARVI IN CONNESSIONE CON IL SERVIZIO DI DISTRIBUZIONE DELLA ENERGIA ELETTRICA IN GENERE E PRECISAMENTE SU: A) CABINA DI SMISTAMENTO SUDDESCRITTA, FACENTE PARTE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO DESCRITTO IN PREMessa, SITA IN LOCALITA' "MANDRASCAVA" DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO, CONFINANTE CON PROPRIETA' DEI CONIUGI [REDACTED] DA TRE LATI E CON STRADA PUBBLICA, RIPORTATA AL CATASTO URBANO ALLA FOGLIO 179 (CENTOSETTANTANOVE), PARTICELLA 347 (TRECENTOQUARANTASETTE), DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 64 (SESSANTAQUATTRO), CATEGORIA D/1, AVENTE SUPERFICIE DI CIRCA METRIQUADRATI DIECI (MQ. 10); B) CABINA DI CONSEGNA SUDDESCRITTA, FACENTE PARTE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

DESCRITTO IN PREM ESSA, SITA NELLA STESSA LOCALITA' E TERRITORIO, CONFINANTE CON PROPRIETA' DI M... DA TRE LATI E CON STRADA PUBBLICA, RIPOSTATA AL CATASTO URBANO ALLA FOGLIO 179 (CENTOSETTANTANOVE), PARTICELLA 349 (TRECENTOQUARANTANOVE), DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 122 (CENTOVENTIDUE), CATEGORIA D/1, AVENTE SUPERFICIE DI CIRCA ME TRIQUADRATI QUINDICI (MQ. 15). IL FONDO SUL QUALE VENGONO COSTITUITE LE SERVITU' DI CABINA SOPRA SPECIFICATE E' SITO NEL COMUNE DI AGRIGENTO, LOCALITA' "MANDRASCAVA" E LE STESSA HANNO I DATI CATASTALI SOPRA INDICATI. LE SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO SONO INAMOVIBILI E PERPETUE PER ESPRESSO PATTO CONTRATTUALE E PERTANTO LA PARTE CONCEDENTE RINUNCIA AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI CUI AL QUARTO COMMA DELL'ART. 122 DEL TESTO UNICO SULLE ACQUE E SUGLI IMPIANTI ELETTRICI N. 1775/1933. LE SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO CONFERISCONO A "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." LA FACOLTA' DI FAR ACCEDERE SUL FONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, CON I MEZZI D'OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI ALLA COSTRUZIONE, ALL'ESERCIZIO, ALLA SORVEGLIANZA, ALLA MANUTENZIONE DELLE CABINE E DI COMPIERE I RELATIVI LAVORI. DI OGNI EVENTUALE INNOVAZIONE, COSTRUZIONE O IMPIANTO RICADENTE NELL'AREA ASSERVITA, DOVRA' ESSERE DATA PREVENTIVA COMUNICAZIONE A "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", AL FINE DI CONSENTIRE ALLA STESSA DI ACCERTARE LA COMPATIBILITA' O MENO DELL'OPERA PROGETTATA CON L'ELETTRODOTTO. QUALSIA RESPONSABILITA' CONNESSA E CONSEGUENTE ALLA COSTRUZIONE, ALL'ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE O ALLA MODIFICA DELL'ELETTRODOTTO CADRA' A CARICO DI "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." SARANNO VALUTATI E LIQUIDATI A LAVORI ULTIMATI I DANNI CAUSATI IN OCCASIONE DI RIPARAZIONI DI CARATTERE STRAORDINARIO ED ECCEZIONALE O DI MODIFICHE ALLE CABINE, ESCLUSI QUELLI DERIVANTI DAL NORMALE E REGOLARE ESERCIZIO DELLE STESSA. "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." SI OBBLIGA A RIMETTERE IN PRISTINO STATO I MANUFATTI EVENTUALMENTE MANOMESSI O DANNEGGIATI."

❖ Provvedimenti di sequestro penale: **NESSUNO**

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNO**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **NESSUNO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
- **Atto di pignoramento** immobiliare trascritto ad Agrigento il 23/01/2023 ai NN. 1499/1305, a favore di "A" contro "B", notificato dal Tribunale di Agrigento in dat 10/01/2023 Rep. 2730, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili distinti in Catasto fog. 179 part 347, fog. 179 part. 349.
- 2) **Difformità urbanistico-edilizie** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Nessuna difformità rilevata.**
- 3) **Difformità Catastali** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Nessuna difformità rilevata**

QUESITO n. 8

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

La cabina di consegna è stata realizzata giusta autorizzazione n. 412 rilasciata il 15/12/2008 dal Comune di Agrigento.

QUESITO n. 11

Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese manutenzione ordinaria): **€ 500,00**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NESSUNO**
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NESSUNO**
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNO**

QUESITO n. 12

Valutazione del bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

STIMA

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Fonti di informazione

- Catasto Fabbricati di Agrigento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Agrigento;
- Prezziario Regionale 2024.

12.2 Criteri di Stima:

A) A corpo.

Dato l'oggetto della stima, cabina di smistamento e vano tecnico, si applica il valore presente nel prezziario regionale 2024 per cabina prefabbricata di tipo monoblocco scatolare, anche diviso in più vani e predisposto per la posa delle apparecchiature elettriche dell'utente, voce SIC_14.7.3 punto 3).

€ 29.786,35

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore 15% per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15%	€ 4.467,95
Riduzione del 5% per immobile occupato da terzo	5%	€ 1.489,32

Prezzo a base d'asta del lotto.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t.:

€ 24.000,00

Si precisa che per l'immobile oggetto di esecuzione è stata stipulata servitù gratuita, perpetua e inamovibile di cabina di smistamento a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.

QUESITO n. 13

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

La quota pignorata risulta di 1/1 valore € 24.000,00

Si rileva che:

“la partecipazione ad una asta giudiziaria comporta in sé l'accettazione dell'alea di un acquisto che corrisponde ad un meccanismo particolare, in cui il valore di mercato è indicativo solo per il Giudice ai fini della fissazione della base d'asta, mentre il giusto prezzo è garantito dalla gara fra gli offerenti. Rendersi aggiudicatario di un immobile significa acquisirlo nello stato di fatto e di diritto in cui è, senza possibilità di ottenere riduzioni successive; è onere dell'aspirante aggiudicatario accertarsi della situazione concreta dell'immobile.”

(Cassazione Civile, Sezione III, n. 2359 del 18 dicembre 2009)

LEGENDA:

- A – Procedente
- B – Esecutato
- C – Precedente proprietario

Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA
- ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3 - VERBALI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 4 - TITOLI DI PROPRIETA'
- ALLEGATO 5 - DATI URBANISTICI



ALLEGATO 6 - DATI CATASTALI

ALLEGATO 7 - ELABORATI GRAFICI

ALLEGATO 8 - RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 9 - TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE -
CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO



L' ESPERTO STIMATORE

