

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Oggetto

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Consulenza Tecnica d'Ufficio

esecuzione immobiliare n. 11/2021 R.G.E.

Numero Ruolo Generale: **R.G. 11 /2021**

G.E.: **Dott.ssa Federica Bonsangue**

Creditore Procedente: **Siena NPL 2018 Srl**

Difesa da: **Avv. Salvatore Di Miceli**

Pec: **salvatoremiceli@avvocatiagrigento.it**

Debitori esecutati: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Agrigento, 09/09/2022

Arch. Giovanni Rizzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Federica Bonsangue, in data 10/05/2022 (All. o1), il sottoscritto Arch. Giovanni Rizzo - regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1581 - è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo n. 11/2021 R.G.E. Tribunale di Agrigento, promosso da Siena NPL 2018 Srl rappresentata dall'Avv. Salvatore Di Miceli, contro il [REDACTED].

Il giuramento di rito è avvenuto con deposito per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Agrigento in data 13/05/2022 (All. o1.1); in quella sede si è accettato di rispondere all'incarico dettagliatamente descritto nell'Ordinanza di nomina.

I termini assegnati al sottoscritto CTU sono i seguenti:

- Invio della "perizia", almeno 30 giorni prima dell'udienza di rinvio già fissata per il 22/11/2022, ovvero entro il 22/10/2022 a mezzo pec o raccomandata A/R ai creditori procedenti, a quelli intervenuti e alle parti esegutate a mezzo posta elettronica o raccomandata A/R;

Quadro delle attività svolte

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Studio del fascicolo;
- Convocazione delle parti per l'inizio delle operazioni peritali;
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali del 15/06/2022 e del 18/06/2022;
- Acquisizione visure, planimetrie catastali aggiornate e dati presso l'Agenzia del Territorio e delle Entrate di Agrigento;
- Acquisizione documentazione anagrafica ed urbanistica presso il Comune di Agrigento;
- Acquisizione informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni presso il Tribunale di Agrigento;
- Acquisizione informazioni presso gli Amministratori di Condominio;
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti ai quesiti;
- Stesura, collocazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come di seguito elencati e descritti.

Letto il dispositivo di nomina, ed accertato che la documentazione a supporto fosse congrua per l'espletamento dell'attività lo scrivente relaziona quanto segue.

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto della procedura n. 11/2021 R.G.E. Tribunale di Agrigento, come si evince nell'Atto di pignoramento notificato in data 16/01/2021 (All. o4) al [REDACTED], risultano essere le n. 4 unità immobiliari facenti parte di un maggiore complesso immobiliare sito in Agrigento (AG) - via Magellano n. 22 e 24, censite presso il N.C.E.U. rispettivamente:

- a) Foglio 173 Part. 1663 Sub 77 - PIANO TERRA - cat. C/2
 - o Proprietà 500/1000 [REDACTED]
 - o Proprietà 500/1000 [REDACTED]
- b) Foglio 173 Part. 1859 Sub 1 - PIANO TERRA - cat. C/6 - SOPPRESSA
 - o Proprietà 500/1000 [REDACTED]
 - o Proprietà 500/1000 [REDACTED]
- c) Foglio 173 Part. 691 Sub 2 - PIANO TERRA - cat. C/2 - SOPPRESSA
 - o Proprietà 500/1000 [REDACTED]
 - o Proprietà 500/1000 [REDACTED]
- d) Foglio 173 Part. 691 Sub 1 - PIANO TERRA - cat. C/2 - SOPPRESSA
 - o Proprietà 500/1000 [REDACTED]
 - o Proprietà 500/1000 [REDACTED]

In virtù degli opportuni riscontri catastali espletati, si può affermare che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello realmente nella titolarità agli odierni Esecutati in ordine ai riferimenti catastali delle unità immobiliari, alla luce della soppressione delle uu.ii. di cui alle lettere b), c) e d).

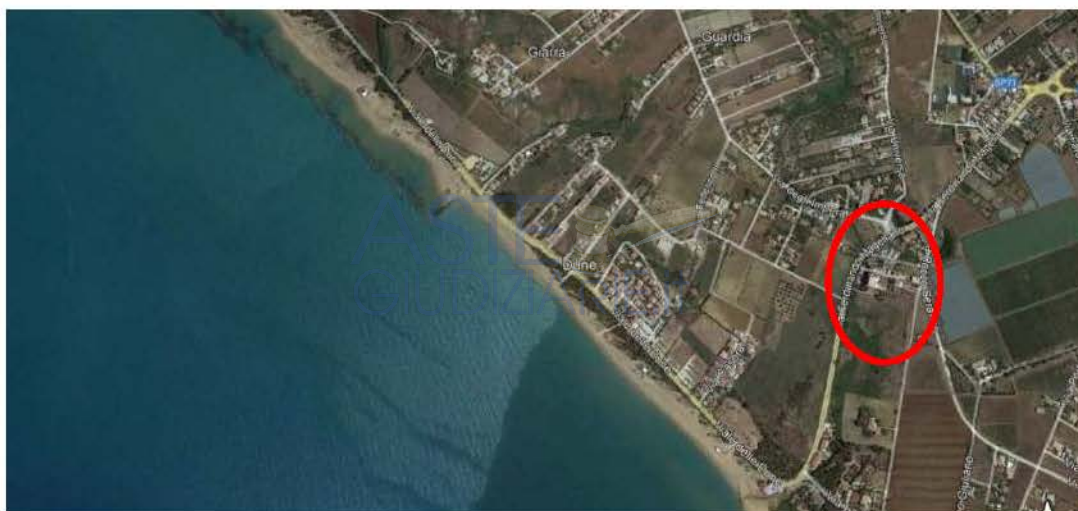
Le unità immobiliari generate dalle precedenti risultano:

- I. Foglio 173 Part. 1663 Sub 77 - PIANO TERRA - cat. C/2
 - Proprietà 500/1000 [REDACTED]
 - Proprietà 500/1000 [REDACTED]
- II. Foglio 173 Part. 691 Sub 30 - PIANO TERRA - cat. D/8 *graffato con*
Foglio 173 Part. 1859 Sub 2 - PIANO TERRA
 - Proprietà 500/1000 [REDACTED]
 - Proprietà 500/1000 [REDACTED]

Entrambe risultano di proprietà indivisa in ragione del 50% ciascuno [REDACTED], come riscontrabile dalla consultazione delle visure catastali storiche acquisite (All. o5) nonché dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Agrigento il 29/06/2022 (All. o3.4).

Di seguito verranno sintetizzati i dati anagrafici e di residenza dell'or [REDACTED]
[REDACTED] così come riscontabili dai Certificati di residenza rilasciati dal Comune di Agrigento
(All. o3.2 e o3.3):

Premesso che sono state riscontrate le già citate difformità formali circa l'identificazione dei beni presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, occorre segnalare quale "difformità sostanziale" la non puntuale rappresentazione grafica tra le planimetrie catastali agli atti, acquisite dallo scrivente presso il portale sister.agenziaentrate.gov.it/ di entrambe le uu.ii., rispetto allo stato di fatto rilevato in occasione delle attività peritali espletate in data 18/06/2022 (All. o2.2). Tali difformità saranno meglio descritte di seguito in risposta al *Quesito n. 3*.



Inquadramento territoriale – Google Earth



Estratto geportale catastale – Comune di Agrigento Foglio 173 Partt. 1663, 691, 1859

Lotto N. 1

Unità immobiliare sita in Agrigento (AG) via Magellano n. 22, distinta al N.C.E.U. Foglio 173 Part. 1663 Sub 77 (cat. C/2) destinata a "Magazzini e locali di deposito", posta al piano terra di un maggiore fabbricato condominiale denominato "Condominio Martorana" C.F. 93018960844; confina a Nord con uu.ii. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinto al Sub 76 e con altro Sub distinto al n. 78 Sud; a Ovest confina con il piazzale esterno (Part. 1047) ed infine a Est con terrapieno di pertinenza condominiale (Part. 1663).

Lotto N. 2

Unità immobiliare sita in Agrigento (AG) via Magellano n. 24, distinta al N.C.E.U. Foglio 173 Part. 691 Sub 30 graffata con u.i. Foglio 173 Part. 1859 Sub 2 (cat. D/8) destinata a "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", posta al piano terra di un maggiore fabbricato condominiale denominato "Condominio Martorana" C.F. 93019170849; confina su tutti i lati con la particella 3491 di pertinenza condominiale.

QUESITO 2

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

Lotto N. 1 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 77 cat. C/2;

Il bene componente il Lotto n. 1, consiste in un locale adibito a magazzino facente parte di un maggiore fabbricato condominiale denominato "Condominio Martorana" (C.F. 93018960844) sito nella via Magellano al n. 22, zona periferica a Sud-Est rispetto al centro di urbano di Agrigento denominata Contrada Magellano-Le Dune; adiacente rispetto al tracciato viario della via Magellano, asse che collega la zona dell'arenile "le Dune" con la Contrada Cannatello. Il contesto cittadino nel quale è ubicato, si distingue per la scarsa presenza di fabbricati di bassa volumetria a destinazione residenziale ad eccezione del complesso immobiliare nel quale è stanziato il maggiore fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto, che si caratterizza per la sua alta densità abitativa che si materializza di n. 8 livelli fuori terra di cui il primo è occupato da locali adibiti a magazzino ed i restanti 7 livelli destinati a civile abitazione.

Ricadente nella "ZONA_G5-2-VERDE PRIVATO ATTREZZATO" del vigente P.R.G. (approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e per come integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e ss.mm.ii.) come attestato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 30/06/2022 (All. o6.3) dal Comune di Agrigento e soggetto a vincolo Sismico (ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.) e Paesaggistico con Livello di tutela 1 ai sensi del D.Lgs. 42/04 - Ambito 10). L'edificazione dell'intero complesso immobiliare, tra cui il fabbricato dove è ubicata l'u.i. in oggetto, è stata ultimata nell'anno 1982 come si evince dall'Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. gen. 69536 del 15/10/1986 UTC Agrigento



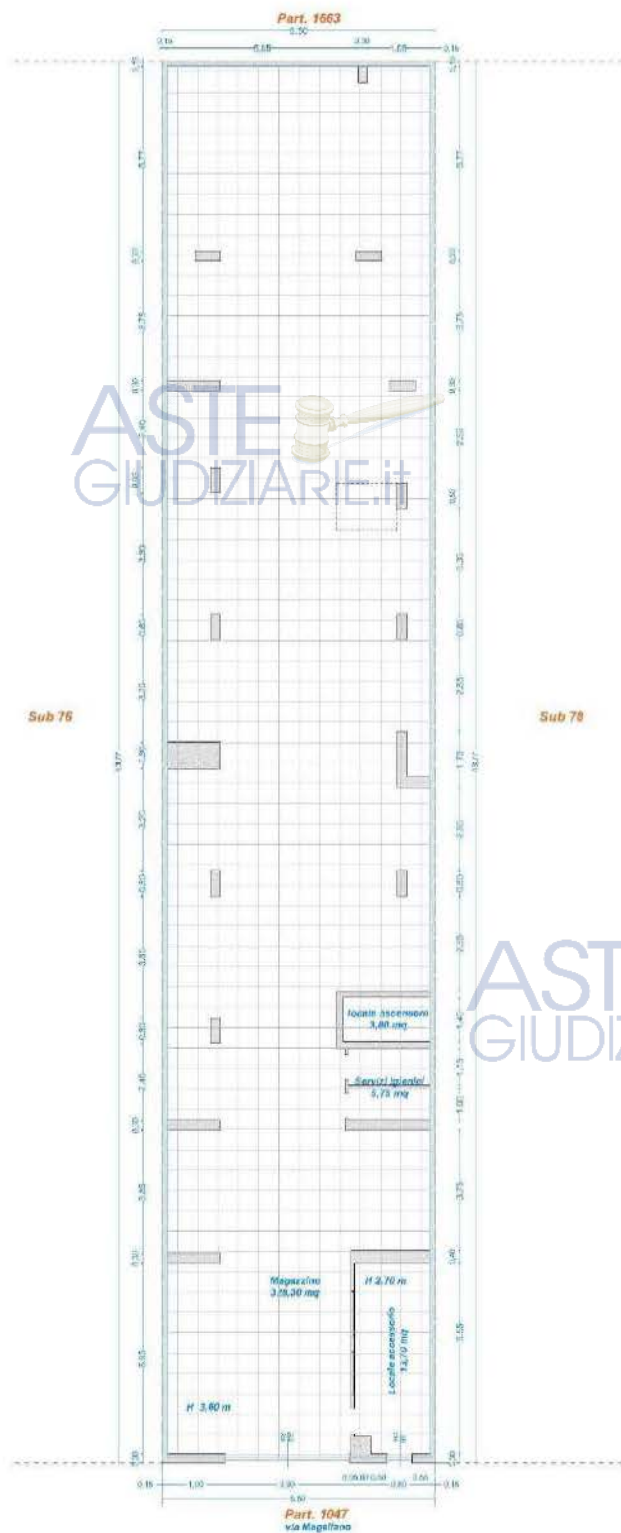
(All. o6.4). Al locale si ha accesso mediante l'ingresso carrabile dal piazzale esterno e da uno pedonale entrambe posti sul fronte Ovest. Il fabbricato risulta edificato su struttura in c.a. e muratura di tamponamento eseguita con laterizi forati dello spessore di 28 cm; è rifinito all'esterno con intonaco civile di colore bianco/marrone e risulta oggi in buono stato manutentivo in tutte le sue componenti architettoniche.

Si sviluppa su n. 1 elevazione posta al piano terra su una superficie lorda pari a 372,00 mq ca. (All. o7.1) e risulta oggi adibito a Magazzino.

Detta unità immobiliare confina a Nord con uu.ii. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinto al Sub 76 e con altro Sub distinto al n. 78 a Sud; ad Ovest confina con il piazzale esterno (Part. 1047) ed infine a Est con terrapieno di pertinenza condominiale (Part. 1663). Si accede al locale principale mediante una apertura con doppia porta telescopica scorrevole in lamiera di ferro di dimensioni pari a 3,05 x 3,50 mq; dispone altresì di ingresso secondario al locale accessorio mediante una porta a battente in lamiera di ferro di dimensioni pari a 0,80 x 2,10 mq. La pavimentazione risulta eseguita con piastrelle in scaglie di marmo in formato 40 x 40, le pareti sono invece rifinite con intonaco civile tipo gesso scagliola e pittura di colore bianco così come i soffitti posti a quota 3,60 m; il locale accessorio ha una altezza interna pari a 2,70 m. Non sono presenti finestre e altre aperture. Da segnalare fenomeni di sfondellamento del solaio ad oggi circoscritti per una superficie di 5,00 mq ca (vedi foto 6/7/8 All. o7.2). L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico. In funzione delle peculiarità architettoniche consta di una superficie commerciale pari a 372,00 mq.

Conseguentemente all'indagine eseguita mediante consultazione del Catasto energetico degli edifici della regione siciliana sul portale <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> non risultano certificati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto (All. o8.1). Lo scrivente in ottemperanza al DM 26/06/2015 rileva che la categoria catastale in oggetto non è obbligata alla redazione di APE in caso di compravendita o locazione.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta e foto dell'u.i. Foglio 173 Part. 1663 Sub 77 - Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 30 graffato con Part. 1859 Sub 2 cat. D/8;

Il bene componente il Lotto n. 2, consiste in un locale adibito ad "attività commerciale" facente parte di un maggiore fabbricato condominiale denominato "Condominio Martorana" (C.F. 93019170849) sito nella via Magellano al n. 24, zona periferica a Sud-Est rispetto al centro di urbano di Agrigento chiamata Contrada Magellano-Le Dune; adiacente rispetto al tracciato viario della via Magellano, asse che collega la zona dell'arenile "le Dune" con la Contrada Cannatello. Il contesto cittadino nel quale è ubicato, si distingue per la scarsa presenza di fabbricati di bassa volumetria a destinazione residenziale ad eccezione del complesso immobiliare nel quale è stanziato il maggiore fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto che si caratterizza per la sua alta densità abitativa materializzata nei 7 livelli fuori terra di cui il primo è occupato da locali adibiti a magazzino ed i restanti 6 livelli destinati a civile abitazione.

Ricadente nella "ZONA_G5-2-VERDE PRIVATO ATTREZZATO" del vigente P.R.G. (approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e per come integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e ss.mm.ii.) come attestato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 30/06/2022 (All. o6.3) dal Comune di Agrigento e soggetto a vincolo Sismico (ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.) e Paesaggistico con Livello di tutela 1 ai sensi del D.Lgs. 42/04 - Ambito 10).

L'edificazione dell'intero complesso, tra cui il fabbricato dove è ubicata l'u.i. in oggetto, è stata ultimata nell'anno 1982 come si evince dall'Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 69536 del 15/10/1986 (All. o6.5); risulta altresì composto da un locale laterale posto fuori dal perimetro dell'originario fabbricato, oggetto di Istanza di Sanatoria ai sensi della L. 326/03 presentata al Comune di Agrigento in data 10/12/2004 prot. 52706 (All. o6.6), che risulta invece ultimato entro la data del 31/12/1982.

Al locale principale oggi destinato a spazio di vendita si ha accesso mediante i due ingressi pedonali posti sul fronte Ovest, risulta dotato di saracinesca in lamiera di ferro ed infissi in alluminio delle dimensioni rispettivamente pari a 3,20 x 3,45 mq e 2,65 x 3,45 mq.

Al locale laterale destinato a deposito si ha accesso mediante l'ingresso carrabile posto sul fronte Ovest dotato di saracinesca in ferro delle dimensioni pari a 2,75 x 3,25 mq.

Il fabbricato nel quale è ospitata l'u.i. risulta edificato su struttura in c.a. e muratura di tamponamento eseguita con laterizi forati dello spessore di 28 cm; è rifinito all'esterno con intonaco civile di colore bianco/marrone e risulta oggi in buono stato manutentivo in tutte le sue componenti architettoniche. Avente destinazione d'uso commerciale per la sola porzione distinta agli ex Subb 1 e 2 (come da Certificato di Agibilità provvisoria n. 1672 rilasciato dal Comune di Agrigento il 03/06/2009 - All. o6.10), si sviluppa su n. 1 elevazione



posta al piano terra su una superficie netta pari a 390,00 mq ca. (All. o7.4). L'unità immobiliare confina su tutti i lati con la particella 3491 di pertinenza condominiale.

Si accede al locale principale destinato oggi alla rivendita di bibite, che si sviluppa su una superficie lorda pari a 271,00 mq c.a., mediante doppia apertura pedonale dotata di infissi in alluminio e vetro di dimensioni pari a 3,20 x 3,45 mq e 2,65 x 3,45 mq; dispone altresì di ingresso secondario al locale destinato a deposito che si sviluppa su una superficie lorda pari a 143,00 mq c.a., mediante una apertura dotata di saracinesca in lamiera di ferro di dimensioni pari a 2,80 x 3,25 mq. La pavimentazione del locale destinato alla vendita risulta eseguita con piastrelle in gres tipo "sale e pepe" in formato 20 x 20, le pareti sono invece rifinite con intonaco civile e pittura di colore bianco così come i soffitti posti a 4,25 m; risulta altresì presente un locale destinato ad ufficio su piano soppalcato di altezza interna 1,90 m.

La pavimentazione del locale destinato a deposito risulta eseguita con piastrelle in gres di diverso formato, le pareti sono invece rifinite con intonaco civile e pittura di colore bianco; la copertura è costituita da un lamierino tipo grecato con spiovente verso Nord con altezza massima pari a 4,10 m e minima pari a 3,60 m.

Nel locale destinato alla vendita sono presenti delle aperture laterali poste a quota 3,00 m da terra, a differenza del locale deposito che non dispone di aperture finestrate. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico e fognario (All. o6.9).

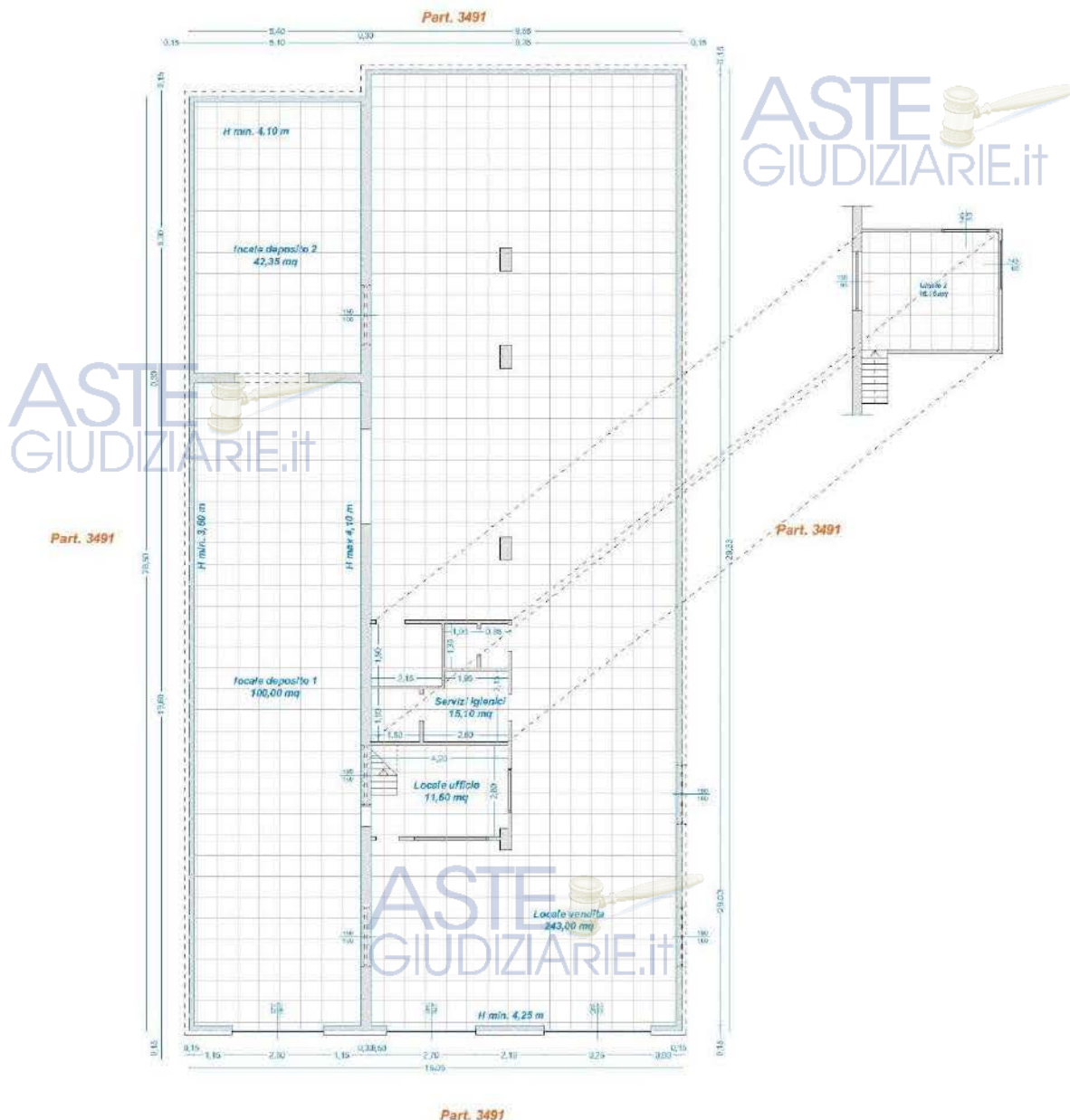
In funzione delle sue peculiarità e della sua destinazione d'uso è stata determinata una superficie commerciale pari a 452,27 mq.

Conseguentemente all'indagine eseguita mediante consultazione del Catasto energetico degli edifici della regione siciliana sul portale <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> non risultano certificati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto (All. o8.2)

Lo scrivente in ottemperanza al DM 26/06/2015 rileva che la categoria catastale in oggetto non è obbligata alla redazione di APE in caso di compravendita o locazione.



Estratto fotografico dell'ui. Foglio 173 Part. 691 Sub 30 graffata Foglio 173 Part. 1859 Sub 2 - Lotto 2



Pianta e foto dell'u.i. Foglio 173 Part. 691 Sub 30 graffata Foglio 173 Part. 1859 Sub 2 – Lotto 2

Per la definizione della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti così come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

- 100% superfici calpestabili;
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
- 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- 15% Soppalchi non abitabili
- 25% Balconi;

QUESITO 3

Identificazione catastale del bene pignorato

Lotto N. 1

L'unità immobiliare risulta oggi così censita presso l'Agenzia del Territorio:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Agrigento	173	1663	77	Via Magellano s.n.	3	C/2	2	330 mq	1.840,65

È stata acquisita dallo scrivente, mediante consultazione del portale sister.agenziaentrato.gov.it/, la seguente documentazione riferita all'unità immobiliare:

- Estratto di mappa;
- visure catastali storiche e analitiche;
- planimetria catastali attuale e storica;
- visura ipo-catastale;

Dalla lettura della superiore documentazione nonché dalla analisi delle formalità gravanti sugli immobili è stato possibile desumere i seguenti passaggi catastali riferiti al bene in oggetto:

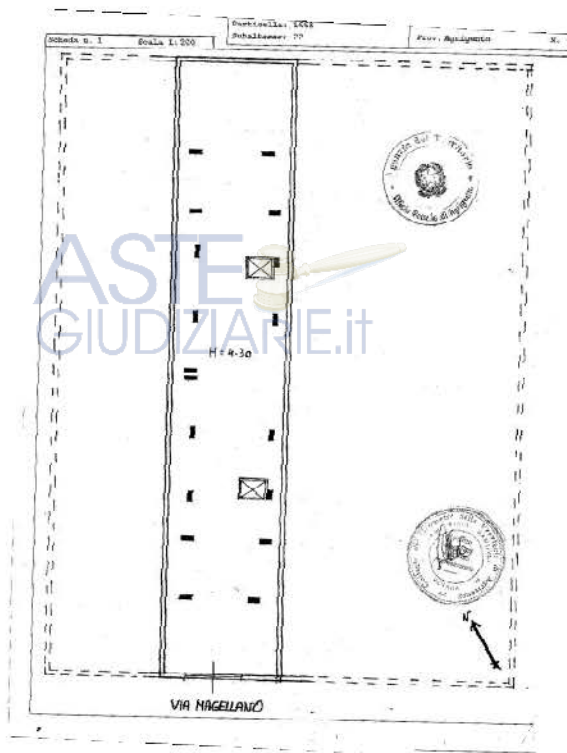
- In data 21/12/1983 viene registrata al N.C.E.U. nel Foglio 173 del Comune di Agrigento alla Particella 1663 Sub 1 l'originaria unità immobiliare che si sviluppava su una estensione pari a 678 mq (All. o5.5).
- In data 27/07/2002 l'unità immobiliare viene frazionata catastalmente conseguentemente alla pratica di divisione n. 169714 ed acquisisce la configurazione e l'identificazione attuale ovvero:

Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 77 cat. C/2

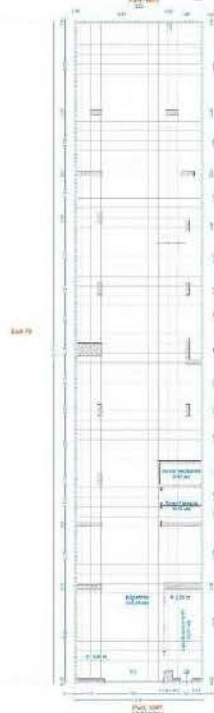
Da segnalare la anomalia riguardante la planimetria catastale riferita all'unità immobiliare attualmente caricata sul portale Sister dell'Agenzia del Territorio di Agrigento che risulta non coincidente con l'u.i. in oggetto bensì con il locale adiacente distinto al Sub 76. Conseguentemente alla ricerca diretta eseguita presso l'ufficio in data 12/07/2022 (All. 5.18), lo scrivente ha appurato come la planimetria riferita all'u.i. distinta al Sub 77 sia stata correttamente trasmessa all'ufficio che però non ha provveduto alla opportuna rasterizzazione. Al fine di regolarizzare la posizione occorre presentare una richiesta di "corretta rasterizzazione" indirizzata all'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Opportuno tuttavia rilevare come lo stesso [REDACTED] abbia consegnato in occasione dell'inizio delle operazioni peritali allo scrivente copia planimetria corretta che raffrontata con quella "non rasterizzata" agli atti (ovvero presso l'ufficio) risulta perfettamente coincidente. Pertanto, ai fini del raffronto con lo stato di fatto verrà utilizzata quest'ultima.

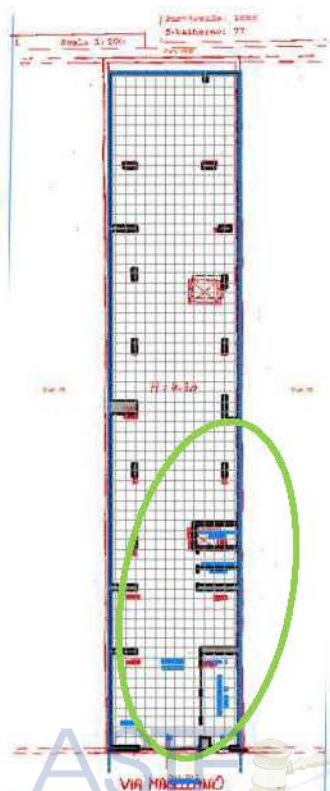
Avendo acquisito copia della planimetria catastale agli atti, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un raffronto della stessa con il rilievo dello Stato di fatto al fine di verificarne la congruità:



Plan catastale Foglio 173 Part. 1663 Sub 77 - Lotto 1



Rilievo Stato di fatto CTU



Sovrapposizione Rilievo SdF - Foglio 1663 Sub 77 - Lotto 1

Dopo aver proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare in data 18/06/2022 ed aver proceduto alla sua restituzione grafica (All. o7.2) lo scrivente rileva una lieve difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale, consistente nella mancata riproduzione del locale accessorio e dei servizi igienici (All. o7.3).

Alla luce di tali valutazioni si rileva l'opportunità di procedere previa richiesta di "corretta rasterizzazione" della precedente planimetria catastale, all'aggiornamento planimetrico mediante pratica Doc.Fa. al fine di regolarizzarne la posizione e stima una spesa complessiva pari a 600,00 €.

Lotto N. 2

L'unità immobiliare risulta oggi così censita presso l'Agenzia del Territorio:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Agrigento	173	691	30	Via Magellano s.n.	3	D/8			3.944,00
		1859	2						

È stata acquisita dallo scrivente, mediante consultazione del portale sister.agenziaentrate.gov.it/, la seguente documentazione riferita all'unità immobiliare:

- visure catastali storiche;
- planimetrie catastali;
- visura ipo-catastale;

Dalla lettura di quest'ultime nonché dalla analisi delle formalità gravanti sugli immobili è stato possibile desumere i seguenti passaggi catastali riferiti al bene in oggetto:

L'unità immobiliare attuale risulta generata dalla soppressione delle uu.ii.:

- Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 691 Sub 1 di cat. C/2;

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/07/1985 e mantiene la sua originaria identificazione fino alla data del 04/06/2008 quando con pratica catastale di fusione ed ampliamento n. AG0169394 viene fusa e ampliata con u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 2 di cat. C/2 e u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 1 di cat. C/6;

- Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 691 Sub 2 di cat. C/2;

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/07/1985 e mantiene la sua originaria identificazione fino alla data del 04/06/2008 quando con pratica catastale di fusione ed ampliamento n. AG0169394 viene fusa e ampliata con u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 1 di cat. C/2 e u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 1 di cat. C/6;

- Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 1 di cat. C/6;

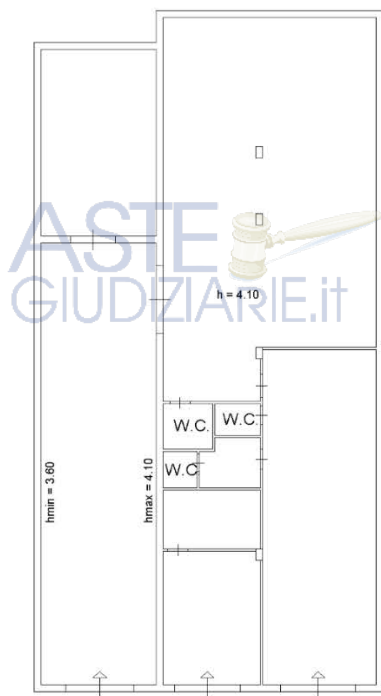
L'unità immobiliare risulta costituita in data 23/12/1991 e mantiene la sua originaria identificazione fino alla data del 04/06/2008 quando con pratica catastale di fusione ed ampliamento n. AG0169394 viene fusa e ampliata con u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 1 di cat. C/2 e u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 2 di cat. C/2;

Pertanto in sintesi, in data 04/06/2008 viene presentata dal [REDACTED] la pratica catastale n. AG0169394 di ampliamento e fusione mediante la quale acquisisce la configurazione e l'identificazione attuale ovvero:

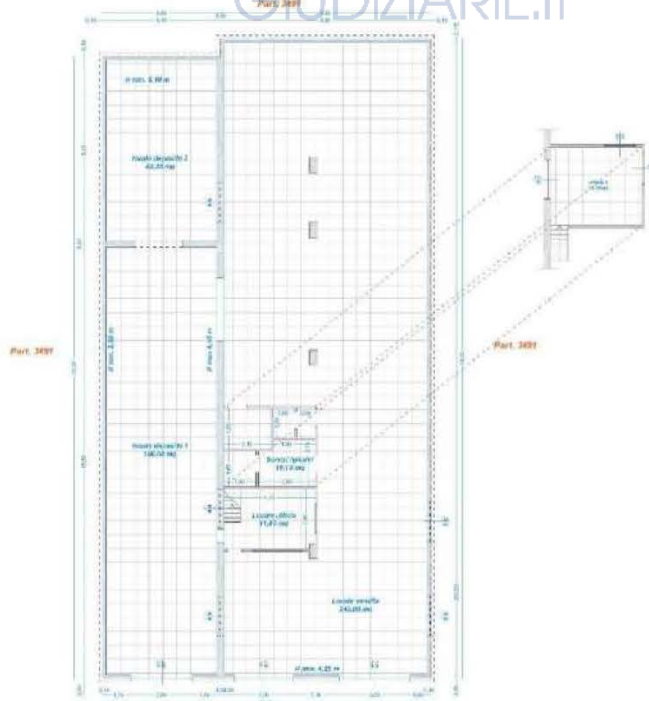
- Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 691 Sub 30 *graffato*
Part. 1859 Sub 2 cat. D/8



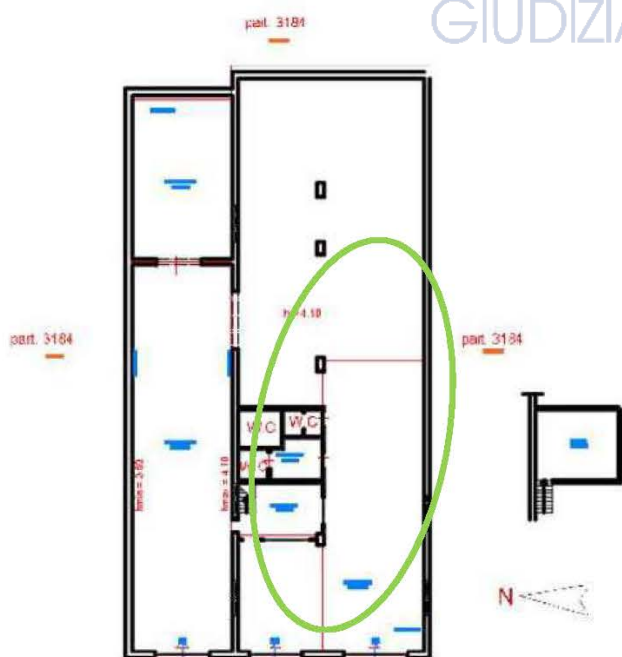
Avendo acquisito copia della planimetria catastale agli atti, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un raffronto della stessa con il rilievo dello Stato di fatto al fine di verificarne la congruità:



Plan catastale Foglio 173 Part. 691 Sub 30 graffata
 Part. 1859 Sub 2 cat. D/8



Rilievo Stato di fatto CTU



Sovrapposizione Rilievo SdF - Foglio 173 Part. 691 Sub 30 graffata Part. 1859 Sub 2 cat. D/8

Dopo aver proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare in data 18/06/2022 ed aver proceduto alla sua restituzione grafica (All. o7.4) lo scrivente rileva una lieve difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale, consistente nella mancata rappresentazione di alcune tramezzature interne (All. o7.6).

Alla luce di tali valutazioni si rileva l'opportunità di procedere all'aggiornamento planimetrico mediante pratica Doc.Fa. al fine di regolarizzarne la posizione e stima una spesa pari a 600,00 €.

QUESITO 4

Stato di possesso del bene

Lotto N. 1

L'unità immobiliare componente il Lotto 1 risulta oggi nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] ed esercente l'attività di rivendita bevande ed alcolici nel punto vendita localizzato nell'immobile di cui al Lotto n. 2, in virtù del Contratto di comodato d'uso gratuito registrato al n. 2789 in data 07/08/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento (All. 12.3), la quale in occasione delle attività peritali ne ha regolarmente consentito l'accesso del sottoscritto CTU. All'interno del locale sono custodite vivande per la distribuzione all'ingrosso e al dettaglio malgrado il contratto di comodato risulti oggi formalmente scaduto.

Lotto N. 2

L'unità immobiliare componente il Lotto 2 risulta concessa in uso [REDACTED] alla Sig.ra [REDACTED] a mediante il Contratto di comodato registrato in Agrigento il 06/12/2013 al n. 4101 (All. 12.4). Opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 18/06/2022 in occasione delle attività peritali, l'unità immobiliare risultava ancora in uso alla Sig.ra [REDACTED] che ha regolarmente consentito l'accesso, malgrado il contratto di comodato risulti oggi formalmente scaduto.

QUESITO 5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

Lotto N. 1

Piena ed intera proprietà pari a 1000/1000 dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 173 Part. 1663 Sub 77 di categoria C/2 ospitata nel maggiore fabbricato denominato "Condominio Palazzo Martorana" C.F. 93018960844, sito in Agrigento (AG) nella via Magellano n. 22, ricadente in zona urbanistica "G5.2 Verde privato attrezzato" rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Si sviluppa su una elevazione posta al piano terra su una superficie lorda pari a 372,00 mq ca.; confina a Nord e Sud con uu.ii. facenti parte del medesimo fabbricato condominiale così distinte rispettivamente: con il Sub 76 e con il Sub 78, a Ovest con il piazzale esterno (Part. 1047) ed infine a Est con terrapieno di pertinenza condominiale (Part. 1663). Sono presenti oltre al locale principale che si sviluppa su una superficie netta pari a 328,30 mq, un locale di servizio di superficie pari a 13,70 mq con altezza interna 2,70 m e n. 2 ambienti destinati a Servizi igienici complessivamente di superficie pari a 5,75 mq.

La	Superficie	commerciale	risulta	372,00	mq.
----	------------	-------------	---------	--------	-----

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma non alla sua rappresentazione in planimetria catastale; essa non è corrispondente i locali in oggetto,

bensi con l'u.i. adiacente distinta al Sub 76 malgrado sia stata presentata pratica di frazionamento. Al fine di regolarizzarne la posizione, si rileva la possibilità di procedere ad istanza di rasterizzazione planimetria.

L'edificazione dell'intero complesso, tra cui il fabbricato dove è ubicata l'u.i. in oggetto, è stata ultimata nell'anno 1982 come si evince dall'Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 69536 del 15/10/1986 – pos. 5898/4 per la quale non risulta rilasciato alcun Titolo edilizio da parte del Comune di Agrigento e per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 si stimano costi complessivi pari a 18.050,65 €.

Lotto n. 1 - Prezzo base d'asta: 164.000,00 €

Lotto N. 2

Piena ed intera proprietà pari a 1000/1000 dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 173 Part. 691 Sub 30 graffata con Part. 1859 Sub 2 di categoria D/8 ospitata nel maggiore fabbricato denominato "Condominio Palazzo Martorana" C.F. 93019170849, sito in Agrigento (AG) nella via Magellano n. 24, ricadente in "G5.2 Verde privato attrezzato" rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Si sviluppa su un unico livello al piano terra su una superficie lorda interna complessiva pari a 450,30 mq c.a. caratterizzati da un locale principale destinato alla vendita che si sviluppa su una superficie lorda pari a 272,30 mq, un locale di servizio/ufficio di superficie pari a 11,60, n. 3 ambienti destinati a Servizi igienici complessivamente di superficie pari a 15,10 mq nonché un locale laterale con ingresso indipendente di superficie lorda pari a 143,50 mq; è presente anche un locale soppalcato di altezza interna pari a 1,90 m (pertanto non abitabile) di superficie pari a 16,15 mq.

Detta unità immobiliare confina su tutti i lati con la particella 3491 di pertinenza condominiale.

Sviluppa una superficie commerciale pari a 452,27 mq.

Risultano lievi difformità di rappresentazione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale agli atti, si rileva l'opportunità di procedere all'aggiornamento planimetrico mediante pratica Doc.Fa. e si stima una spesa pari a 600,00 €.

L'edificazione dell'intero complesso, tra cui il fabbricato dove è ubicata l'u.i. in oggetto, è stata ultimata nell'anno 1982 come si evince dall'Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 69536 del 15/10/1986 – pos. 5898/5 e L. 326/03 pratica n. 937 del 10/12/2004 pos. 937 per le quali non risulta rilasciato alcun Titolo edilizio da parte del Comune di Agrigento e per il rilascio delle rispettive Concessioni: ai sensi della L. 47/85 si stimano costi complessivi pari a 18.050,65 € e ai sensi della L. 326/03 85 si stimano costi complessivi pari a 14.810,77 €.

Lotto n. 2 - Prezzo base d'asta: 349.400,00 €

QUESITO 6

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Si produce di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Lotto N. 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Agrigento - Foglio 173 Part. 1663 Sub 77

a) PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 03/02/2021 (All. o4)

1. Dal 07/04/2004 ad oggi

- o [REDACTED] - [REDACTED]
- o [REDACTED] - [REDACTED]

✓ Titolo: Atto di Divisione del 07/04/2004 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo in Agrigento Rep. n. 3284 (All. o9.1) e Trascritto in Agrigento il 19/04/2004 al n. 7205.2/2004.

L'unità immobiliare risulta così definita successivamente alla pratica di divisione n. 169714 presentata in data 27/07/2002 all'Agenzia del Territorio nella quale veniva frazionata l'originaria u.i. distinta al Foglio 173 Part. 1663 Sub 1 in proprietà indivisa, in virtù dell'Atto di vendita del 21/12/1983 rogato dal Notaio Maria Nipote in Favara Rep. n. 4436 Registrato in data 05/01/1984 al n. 238 - Voltura n. 254/1984 in atti dal 04/01/1990 (All. o9.2), in ragione di ¼ ciascuno tra i Sigg.ri:

[REDACTED]

Avendo pertanto acquisito copia dei Titoli è possibile attestare che il bene oggetto di pignoramento identificato al Lotto n. 1 corrisponde ai superiori passaggi di proprietà.

Da quanto emerso dall'indagine presso l'UTC del Comune di Agrigento non risulta presente agli Atti alcuna pratica di Frazionamento risultando ancora pendente sull'u.i. componente il Lotto n. 1 il rilascio della C.E. in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 69536 pos. 5898/4 (All. o6.4, All. o6.11 e All. o6.11.1).

Trattandosi pertanto di un bene pignorato in danno del debitore esecutato, ma appartenente allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, è stata eseguita anche la visura ipotecaria in capo alla [REDACTED] (All. 5.6.1).

Dalla lettura delle Note, successive alla data di acquisto del bene avvenuta il 07/04/2004 emergono:



A. Iscrizione contro per Ipoteca volontaria in qualità di Terzo datore di ipoteca derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento del 26/05/2005 Reg. Part. 2832 Reg. Gen. 12167 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo Rep. 5905/1713 del 25/05/2005 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro [REDACTED]

[REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca) per la quota capitale di 300.000,00 € ed un montante complessivo pari a 600.000,00 € della durata di 10 anni gravante sugli immobili siti in Agrigento e distinti:

- Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 77;
- Foglio n. 173 Part. 691 Subb 1 e 2;

B. Iscrizione contro per Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 18/06/2011 Reg. Part. 807 Reg. Gen. 16409 emesso dal Tribunale di Agrigento Rep. 363/2011 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota capitale di 186.285,65 € ed un montante complessivo pari a 250.000,00 € gravante sugli immobili siti in Agrigento e distinti:

- Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11;
- Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 77;
- Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 2;
- Foglio n. 173 Part. 691 Sub 30;
- Foglio n. 173 Part. 691 Sub 4;
- Foglio n. 140 Part. 281;
- Foglio n. 140 Part. 282;
- Foglio n. 173 Part. 1570;
- Foglio n. 173 Part. 1790;
- Foglio n. 173 Part. 3184;

e immobili siti in Favara

- Foglio n. 38 Part. 749 Sub 9;
- Foglio n. 38 Part. 749 Sub 11;

C. Trascrizione contro nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 16/01/2019 Reg. Part. 1604 Reg. Gen. 1790 da UNEP Tribunale di Agrigento Rep. 108/2021 del 16/01/2019 in favore di Siena N.P.L. 2018 Srl contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili siti in Agrigento e distinti:

- Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 77;
- Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 1;
- Foglio n. 173 Part. 691 Subb 1 e 2;

Lotto N. 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Agrigento - Foglio 173 Part. 691 Sub 30

b) PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 03/02/2021 (All. o4)

2. Dal 07/04/2004 ad oggi

- o [REDACTED] - [REDACTED]
- o [REDACTED] - [REDACTED]

Avendo acquisito copia della documentazione catastale nonché quella urbanistica presso l'UTC di Agrigento (All. o6.11) è stato possibile riscontrare che i beni Identificati nell'Atto di pignoramento coincidono con il bene identificato al Lotto n. 2, il quale risulta generato dalla soppressione delle uu.ii.:

➤ Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 691 Sub 1 di cat. C/2;

costituita in data 08/07/1985 e mantiene la sua originaria identificazione fino alla data del 04/06/2008 quando con pratica catastale di fusione ed ampliamento n. AG0169394 viene fusa e ampliata con u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 2 di cat. C/2 e u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 1 di cat. C/6;

➤ Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 691 Sub 2 di cat. C/2;

costituita in data 08/07/1985 e mantiene la sua originaria identificazione fino alla data del 04/06/2008 quando con pratica catastale di fusione ed ampliamento n. AG0169394 viene fusa e ampliata con u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 1 di cat. C/2 e u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 1 di cat. C/6;

➤ Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 1 di cat. C/6;

costituita in data 23/12/1991 e mantiene la sua originaria identificazione fino alla data del 04/06/2008 quando con pratica catastale di fusione ed ampliamento n. AG0169394 viene fusa e ampliata con u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 1 di cat. C/2 e u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 2 di cat. C/2;

Pertanto in sintesi, in data 04/06/2008 viene presentata dal [REDACTED] la pratica catastale n. AG0169394 di ampliamento e fusione mediante la quale l'u.i. acquisisce la configurazione e l'identificazione attuale ovvero:

➤ Comune di Agrigento N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 691 Sub 30 *graffato*
Part. 1859 Sub 2 cat. D/8

Inoltre come riscontrato presso l'UTC di Agrigento (All. o6.11) non risulta presente agli Atti alcuna pratica di Fusione e ampliamento risultando ancora pendente il rilascio:

- ✓ della C.E. in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 69536 pos. 5898/5 (All. o6.5, All. o6.11 e All. o6.11.2);
- ✓ della C.E. in Sanatoria ai sensi della L. 326/03 prot. 52706 pos. 937 (All. o6.6, All. o6.11 e All. o6.11.3);

In riferimento alla errata intestazione dell'u.i. distinta al Foglio n. 173 Part. 691 Sub 2 di cat. C/2 nel periodo antecedente il 31/12/2004 è stato riscontrato dallo scrivente che nell'Atto di vendita rogato dal Notaio G. Saieva il 23/07/1988 (All. ____) oggetto della vendita non era il locale in oggetto bensì altro locale facente parte del maggiore fabbricato. Da qui la opportuna rettifica registrata in data 21/01/2005 con pratica AG0013487.

Trattandosi pertanto di un bene pignorato in danno del debitore esecutato, ma appartenente allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, è stata eseguita anche la visura ipotecaria in capo [REDACTED] (All. 5.6.1).

Dalla lettura delle Note, successive alla data di acquisto del bene eseguita il 07/04/2004 emergono:

A. Iscrizione contro per Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 18/06/2011 Reg. Part. 807 Reg. Gen. 16409 emesso dal Tribunale di Agrigento Rep. 363/2011 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro [REDACTED], per la quota capitale di 186.285,65 € ed un montante complessivo pari a 250.000,00 € gravante sugli immobili siti in Agrigento e distinti:

- Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11;
- Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 77;
- Foglio n. 173 Part. 1859 Sub 2;
- Foglio n. 173 Part. 691 Sub 30;
- Foglio n. 173 Part. 691 Sub 4;
- Foglio n. 140 Part. 281;
- Foglio n. 140 Part. 282;
- Foglio n. 173 Part. 1570;
- Foglio n. 173 Part. 1790;
- Foglio n. 173 Part. 3184;

e immobili siti in Favara

- Foglio n. 38 Part. 749 Sub 9;
- Foglio n. 38 Part. 749 Sub 11;



QUESITO 7

Formalità, vincoli, oneri

Lotto N. 1

Conseguentemente alla richiesta formulata via pec all'Amministratore del Condominio Palazzo Martorana C.F. 93018960844 Ing. Giovanni Gueli del 24/06/2022 (All. 11.1) è stato possibile ricavare gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato in oggetto.

Sul bene gravano oneri di natura condominiale per spese ordinarie pari a 472,00 € oltre a 66,15 € per assicurazione; inoltre sono state deliberate spese straordinarie per la manutenzione dei pilastri al piano terra nonché per la presentazione della SCIA Antincendio da presentare al Comando VV.F. di Agrigento.

Risultano pertanto a carico della proprietà dell'unità immobiliare:

- a) Saldo quote ordinarie 2018/2019 pari a 41,48 €;
- b) Saldo quote ordinarie 2019/2020 pari a 793,28 €;
- c) Saldo quote ordinarie 2020/2021 pari a 697,90 €;
- d) Pratica antincendio pari a 264,58 €;
- e) Revisione pilastri pari a 1.193,00 €;
- f) Saldo quote ordinarie 2021/2022 pari a 538,15 €;

per un totale complessivo pari a 3.528,39 €.

Si rileva inoltre l'esistenza di un Regolamento condominiale approvato in data 13/07/1991 e registrato in Agrigento il 05/12/1991 al n. 3724 serie 3.

Dall'assunzione di informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento nonché dall'analisi delle Ispezioni ipotecarie, non si è rilevata la pendenza di altre procedure gravanti sul bene pignorato.

Non si rilevano infine vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: **ASSENTI**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **ASSENTI**
- 5) Provvedimenti di imposizione relativi a vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla analisi delle *formalità* attualmente iscritte presso i pubblici registri dell'Agenzia delle Entrate alla data del 20/04/2022 emergono le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (All. 5.6).

- 6) Trascrizioni e Iscrizioni ipotecarie

6.1) ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2005 Reg. part. 2832 Reg. Gen. 12167 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO IMMOBILI del 25/05/2005 rogato dal Notaio Gucciardo Claudia Rep. 5905/1713;

6.2) ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2014 Reg. part. 807 Reg. Gen. 16409 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 18/06/2011 emesso dal TRIBUNALE DI AGRIGENTO Rep. 363/2011;

6.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2021 Reg. part. 1604 Reg. Gen. 1790 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/01/2019 emesso da UNEP - TRIBUNALE DI AGRIGENTO Rep. 108/2021;

7) Difficoltà urbanistico-edilizie

Per la regolarizzazione urbanistica ovvero il rilascio della C.E. in sanatoria da parte del Comune di Agrigento vengono stimati dal CTU spese pari a 18.050,65 €, suddivise rispettivamente tra:

- ✓ Spese tecniche pari a 3.000,00 €;
- ✓ Oneri per la regolarizzazione urbanistica Sanatoria edilizia L. 47/85 prot. 69536 pari a 15.050,65 €;

tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8) Difficoltà catastali

Previa richiesta di "corretta rasterizzazione" della precedente planimetria catastale, risulta opportuno provvedere all'aggiornamento planimetrico mediante pratica Doc.Fa. e si stima una spesa complessiva pari a 600,00 €.

Lotto N. 2

Conseguentemente alla richiesta formulata via pec all'Amministratore del Condominio Palazzo Martorana C.F. 93019170849 Arch. Salvatore Santamaria del 24/06/2022 (All. 11.3) è stato possibile ricavare gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato in oggetto All. 11.4).

Sul bene gravano oneri di natura condominiale per spese ordinarie annuali pari a 707,81 €; inoltre sono state deliberate spese straordinarie e non versate per complessive 2.620,76 € relative a:

- a) Compenso Arch. Scaglione pari a 632,09 €;
- b) Rimborso [REDACTED] pari a 301,66 €;
- c) Rimborso [REDACTED] pari a 91,33 €;
- d) Rimborso terrazza Arch. Ventura pari a 506,79 €;
- e) Rimborso prospetti Arch. Ventura pari a 1.088,89 €;

Si rileva inoltre l'esistenza di un Regolamento condominiale redatto in data 08/08/1995 dall'Arch. Domenico Scaglione non registrate.

Dall'assunzione di informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento nonché dall'analisi delle Ispezioni ipotecarie, non si è rilevata la pendenza di altre procedure gravanti sul bene pignorato.

Non si rilevano infine vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: **ASSENTI**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **ASSENTI**
- 5) Provvedimenti di imposizione relativi a vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla analisi delle formalità attualmente iscritte presso i pubblici registri dell'Agenzia delle Entrate alla data del 20/04/2022 emergono le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (All. 5.17).

6) Trascrizioni e Iscrizioni ipotecarie

6.2) ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2014 Reg. part. 807 Reg. Gen. 16409 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 18/06/2011 emesso dal TRIBUNALE DI AGRIGENTO Rep. 363/2011;

7) Difformità urbanistico-edilizie

Per la regolarizzazione urbanistica ovvero il rilascio della C.E. in sanatoria da parte del Comune di Agrigento vengono stimati dal CTU spese pari a 14.810,77 €, suddivise rispettivamente tra:

- ✓ Spese tecniche pari a 3.000,00 €;
- ✓ Oneri per la regolarizzazione urbanistica Sanatoria edilizia L. 47/85 prot. 69536 pari a 5.314,46 € (All. o6.11.2);
- ✓ Oneri per la regolarizzazione urbanistica Sanatoria edilizia L. 326/03 prot. 52706 pari a 6.496,31 € (All. o6.11.3);

tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8) Difformità catastali

Alla luce delle difformità rilevate si ritiene opportuno procedere all'aggiornamento planimetrico mediante pratica Doc.Fa. per corretta rappresentazione grafica e stima una spesa pari a 600,00 €.

QUESITO 8

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Lotto N. 1

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Lotto N. 2

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Lotto N. 1

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

Lotto N. 2

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10

Lotto N. 1

In data 30/06/2022, conseguentemente all'istanza inoltrata dallo scrivente in data 20/06/2022 (All. o6.2), è stato rilasciato dal Comune di Agrigento il Certificato di destinazione urbanistica n. 179/2022 dal quale si evince che il fabbricato insiste all'interno della zona urbanistica "G5.2 Verde privato attrezzato" rispetto allo strumento urbanistico vigente e risulta altresì soggetto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 con Livello di tutela 1 ed al vincolo Sismico ai sensi del D.M. 23/09/1981.

È stato inoltre possibile acquisire documentazione urbanistica di interesse inerente la pratica di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 69536 pos. 5898/4 inoltrata in data 15/10/1986 dal [REDACTED] al Comune di Agrigento, mediante la quale è stato appurato che la stessa risulta oggi in evasa. Come attestato dall'UTC di Agrigento in data 07/09/2022 (All. o6.11 e All. o6.11.1), ai fini del rilascio della C.E. in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 risulta necessaria la presentazione di opportuna documentazione integrativa a supporto dell'istanza nonché il saldo dell'oblazione e degli oneri concessori.

Per la regolarizzazione urbanistica vengono pertanto stimati dal CTU spese complessive pari a 18.050,65 € così differenziate:

- ✓ Spese tecniche pari a 3.000,00 €;
- ✓ Oneri per la regolarizzazione urbanistica Sanatoria edilizia L. 47/85 prot. 69536 pari a 15.050,65 € (All. o6.11.1);

di cui:

- 2.990,39 € per Oneri di concessione L. 47/85;
- 6.005,13 € per Saldo oblazione definitiva al Comune di Agrigento;
- 6.005,13 € per Saldo oblazione definitiva all'Amministrazione P.T.;
- 50,00 € per diritti di segreteria al Comune di Agrigento;

tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Lotto N. 2

In data 30/06/2022, conseguentemente all'istanza inoltrata dallo scrivente in data 20/06/2022 (All. o6.2), è stato rilasciato dal Comune di Agrigento il Certificato di destinazione urbanistica n. 179/2022 dal quale si evince che il fabbricato insiste all'interno della zona urbanistica "G5.2 Verde privato attrezzato" rispetto allo strumento urbanistico vigente e risulta altresì soggetto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 con Livello di tutela 1 ed al vincolo Sismico ai sensi del D.M. 23/09/1981.

È stato inoltre possibile acquisire documentazione urbanistica di interesse inerente:

- la pratica di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 69536 pos. 5898/5 inoltrata in data 15/10/1986 e dal [REDACTED] al Comune di Agrigento;
- la pratica di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 326/03 prot. 52706 pos. 937 inoltrata in data 10/12/2004 e dal [REDACTED] al Comune di Agrigento;

mediante l'analisi documentale è stato appurato che le stesse risultano inevase. Come attestato dall'UTC di Agrigento in data 07/09/2022 (All. o6.11 e All. o6.11.2/3) ai fini del rilascio della C.E. in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 nonché della C.E. in Sanatoria ai sensi della L. 326/03, risulta necessaria la presentazione di opportuna documentazione integrativa a supporto delle istanze, nonché il saldo delle oblazioni e degli oneri concessori. Per la regolarizzazione urbanistica vengono pertanto stimati dal CTU spese complessive pari a 14.810,77 € così differenziate:

- ✓ Spese tecniche pari a 3.000,00 €;
- ✓ Oneri per la regolarizzazione urbanistica Sanatoria edilizia L. 47/85 prot. 69536 pari a 5.314,46 € (All. o6.11.2);

di cui:

- 2.082,23 € per Oneri di concessione L. 47/85;
- 1.616,09 € per Saldo oblazione definitiva al Comune di Agrigento;
- 1.616,09 € per Saldo oblazione definitiva all'Amministrazione P.T.;
- 50,00 € per diritti di segreteria al Comune di Agrigento;
- ✓ Oneri per la regolarizzazione urbanistica Sanatoria edilizia L. 326/03 prot. 52706 pari a 6.496,31 €;

di cui:

- 5.626,87 € per Oneri di concessione L. 326/2003;
- 409,72 € per Saldo oblazione definitiva al Comune di Agrigento;
- 409,72 € per Saldo oblazione definitiva all'Amministrazione P.T.;
- 50,00 € per diritti di segreteria al Comune di Agrigento;

tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Lo scrivente tuttavia ribadisce che, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.

La data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risale:

- All'iscrizione dell'ipotecaria del 18/06/2011 ai nn. 16409 R.G. e 807 R.P. (All. o4.1) derivante dal Contratto di mutuo del 25/05/2005 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo Rep. 5905 - Racc. 1713 per la quota complessiva residua pari a 231.410,22 € oltre interessi e spese.

QUESITO 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Lotto 1

Conseguentemente alla richiesta formulata via pec all'Amministratore del Condominio Palazzo Martorana C.F. 93018960844 Ing. Giovanni Gueli del 24/06/2022 (All. 11.1) è stato possibile ricavare gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato in oggetto.

Sul bene gravano oneri di natura condominiale per spese ordinarie pari a 472,00 € oltre a 66,15 € per assicurazione; inoltre sono state deliberate spese straordinarie per la manutenzione dei pilastri al piano terra nonché per la presentazione della SCIA Antincendio da presentare al Comando VV.F. di Agrigento.

Risultano pertanto a carico della proprietà dell'unità immobiliare:

- f) Saldo quote ordinarie 2018/2019 pari a 41,48 €;
- g) Saldo quote ordinarie 2019/2020 pari a 793,28 €;
- h) Saldo quote ordinarie 2020/2021 pari a 697,90 €;
- i) Pratica antincendio pari a 264,58 €;
- j) Revisione pilastri pari a 1.193,00 €;
- k) Saldo quote ordinarie 2021/2022 pari a 538,15 €;

per un totale complessivo pari a 3.528,39 €.

Si rileva inoltre l'esistenza di un Regolamento condominiale approvato in data 13/07/1991 e registrato in Agrigento il 05/12/1991 al n. 3724 serie 3.

Lotto N. 2

Conseguentemente alla richiesta formulata via pec all'Amministratore del Condominio Palazzo Martorana C.F. 93019170849 Arch. Salvatore Santamaria del 24/06/2022 (All. 11.3) è stato possibile ricavare gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato in oggetto All. 11.4).

Sul bene gravano oneri di natura condominiale per spese ordinarie annuali pari a 707,81 €; inoltre sono state deliberate spese straordinarie e non versate per complessive 2.620,76 € relative a:

- l) Compenso Arch. Scaglione pari a 632,09 €;
- m) Rimborso [REDACTED] pari a 301,66 €;
- n) Rimborso [REDACTED] pari a 91,33 €;
- o) Rimborso terrazza Arch. Ventura pari a 506,79 €;
- p) Rimborso prospetti Arch. Ventura pari a 1.088,89 €;

Si rileva inoltre l'esistenza di un Regolamento condominiale redatto in data 08/08/1995 dall'Arch. Domenico Scaglione non registrato.

QUESITO 12

Procedere alla valutazione di beni

Lotto N. 1

Criterio e metodo di stima

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore di mercato coincide con il valore venale ovvero il valore che il bene assume nel mercato, e quindi il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Nel caso in specie sarà utilizzato il metodo "sintetico comparativo" che adotta come riferimento il parametro "superficie", cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe.

Nel caso in specie, per la tipologia "commerciale/magazzino" non risultano presenti valori di interesse dalla consultazione della banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio valida per il Comune di Agrigento nel *Semestre 2 dell'Anno 2021* per la Zona "Suburbana/Viale le Dune e traverse - 1 tratto via Magellano" (All. 10.1) pertanto, si è preferito operare una stima con l'applicazione del metodo "sintetico comparativo". Detto metodo adotta come riferimento il parametro "superficie", cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima e che tiene in considerazione non solo l'ubicazione bensì anche il livello sul quale è posizionata la superficie in oggetto.

Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe riscontrate nel contesto di riferimento alla data in cui si esegue la stima. Lo scrivente dopo aver consultato il Sig. Salvatore Messina rispettato

professionista operante nel territorio di Agrigento e socio dell'Agenzia Messina Immobiliare con sede in Agrigento – viale Viareggio n. 18, ha acquisito dallo stesso delle fasce di prezzo congrue attribuibili al parametro “superficie” (All. 10.2), le quali tengono in considerazione: la destinazione della superficie da stimare in funzione della sua ubicazione altimetrica (piano stradale) in grado di qualificare in termini di accessibilità gli spazi, senza dimenticare alcuni aspetti fondamentali quali il suo valore posizionale ed il suo stato di manutenzione.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
Magazzino	C/2	NORMALE	400,00	600,00
Locale commerciale	D/8	NORMALE	800,00	1.000,00

Le unità immobiliari in oggetto sono assimilabili rispettivamente nella tipologia “Magazzino” e “Locale commerciale” in funzione della loro specifica destinazione d'uso.

Il valore parametrico medio ritenuto congruo ed assunto dallo scrivente in ragione al loro stato di manutenzione sarà pari a:

$$V_{MAG} \text{ mq} = \text{VALORE MAGAZZINO} = 550,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{COM} \text{ mq} = \text{VALORE LOCALE COMMERCIALE} = 900,00 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione della superficie commerciale, si è fatto riferimento a quanto indicato dalla norma D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e da successive direttive indicate dall'Agenzia delle Entrate; nello specifico per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.
- Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.
- Balconi e Lastrici solari vanno computati nella misura del 25%;
- Terrazzi e Logge vanno computati nella misura del 35%;
- Verande con/senza finiture analoghe ai vani principali vanno computati nella misura del 80%-60%;
- Corti e cortili vanno computati nella misura del 10%;

Pertanto si avrà:

Lotto n. 1

Tipologia superficie	Coeff.	Superficie lorda mq	Sviluppo commerciale mq equivalenti
Vani principali e accessori diretti	100 %	372,00	372,00
TOTALE		372,00	372,00

In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in 372,00 mq ed in considerazione dei valori di stima assunti, nello specifico il valore parametrico medio di mercato assunto di 550,00 €/mq, lo scrivente di seguito determina il valore di mercato Vm^*_{MAG} , ovvero il valore di mercato al netto degli importi di deprezzamento che saranno di seguito indicati:

$$Vm^*_{MAG} = \text{Sup. comm.} \times V_{MAG}/mq = 372,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 204.600,00 \text{ €}$$

Al fine di esprimere un Valore di mercato che tenga altresì in considerazione le spese di regolarizzazione urbanistica (A) e catastale (B) nonché delle morosità nei confronti del Condominio (C) emersi durante l'analisi si avrà:

$$Vm_{MAG} = Vm^*_{MAG} - A - B - C$$

$$Vm_{MAG} = 204.600,00 \text{ €} - 18.050,65 - 600,00 \text{ €} - 3.528,39 \text{ €} = 182.420,96 \text{ €}$$

Il CTU determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto pari a 182.420,96 € e applica alla stessa una riduzione rispetto al suo valore nella misura del 10 % al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = Vm_{MAG} - 10 \% = 182.420,96 \text{ €} - 18.242,09 = 164.178,87 \text{ €} = 164.000,00 \text{ €}$$



Lotto n. 2

Tipologia superficie	Coeff.	Superficie lorda mq	Sviluppo commerciale mq equivalenti
Vani principali e accessori diretti	100 %	450,00	450,00
Soppalchi non abitabili	15%	15,15	2,27
TOTALE		465,15	452,27

In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in 452,27 mq ed in considerazione dei valori di stima assunti, nello specifico il valore parametrico medio di mercato assunto di 900,00 €/mq, lo scrivente di seguito determina il valore di mercato V_{m*COM} , ovvero il valore di mercato al netto degli importi di deprezzamento che saranno di seguito indicati:

$$V_{m*COM} = \text{Sup. comm.} \times V_{COM}/mq = 452,27 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 407.043,00 \text{ €}$$

Al fine di esprimere un Valore di mercato che tenga altresì in considerazione le spese di regolarizzazione urbanistica (A) e catastale (B) nonché delle morosità nei confronti del Condominio (C) emersi durante l'analisi si avrà:

$$V_{m\text{ COM}} = V_{m*COM} - A - B - C$$

$$V_{m\text{ COM}} = 407.043,00 \text{ €} - 14.810,77 \text{ €} - 600,00 \text{ €} - 3.328,57 \text{ €} = 388.303,66 \text{ €}$$

Il CTU determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto pari a 388.303,66 € e applica alla stessa una riduzione rispetto al suo valore nella misura del 10 % al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = V_{m\text{ COM}} - 10 \% = 388.303,66 - 38.830,36 = 349.473,30 \text{ €} \rightarrow 349.400,00 \text{ €}$$



QUESITO 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento in oggetto riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Agrigento distinte al N.C.E.U. rispettivamente al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 77 e Foglio n. 173 Part. 961 Sub 30, entrambe attualmente intestate ai [REDACTED]

[REDACTED] pertanto, alla luce di detta circostanza non risulta necessario procedere alla determinazione di un valore di quota specifico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

