
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.
contro

N. Gen. Rep. 173/15



Giudice Dott.ssa **Maria Cultrera**

ELABORATO PERITALE

Lotto unico – Appartamento in Agrigento
(via Frà Simone da Lentini n.51, piano secondo)

Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTSVT70P09A089Z

con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: 0922413927
cellulare: 3485853883
fax: 0922554960
email: salvatore.castaldo@email.it
PEC: salvatore.castaldo@ingpec.eu



Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Castaldo, iscritto al n.991 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, nominato con verbale di giuramento del 12.01.2016 nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 173/15 R.G.E., quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 disp. att. c.p.c., ha provveduto preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori ed in particolare ha anche esaminato la relazione sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari verificandone, con esito positivo, la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il sottoscritto esperto, in data 30.01.2016, previa comunicazione scritta alla parte esecutata e al creditore procedente, ha provveduto ad effettuare l'accesso all'immobile pignorato documentando le relative operazioni in apposito verbale allegato alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, in esito alle operazioni peritali espletate in adempimento all'incarico ricevuto, si rimettono le seguenti risposte ai quesiti del G.E.

Quesito 1 - “esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento”

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di un appartamento sito in Agrigento, quartiere Monserrato, via Frà Simone da Lentini 51, piano secondo, composto da soggiorno, due camere da letto, cucina/pranzo in unico ambiente, wc e ripostiglio oltre a due balconi, esposti uno a sud ed uno a nord; il balcone nord, collegato con porta-finestra alla cucina, è parzialmente coperto ed ha le caratteristiche di una veranda. L'appartamento sviluppa una superficie netta interna pari a 95 mq circa oltre a 20 mq circa di superficie esterna costituita dai balconi.

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del Comune di Agrigento, Foglio 98, Particella 222, sub.231, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, intestati: ..., esecutata, proprietà superficiaria per 1/1, e ..., nata a d ..., il ..., proprietà per l'area 1000/1000; rendita: 383,47 €, scheda presente in atti.

Con riferimento ai passaggi catastali del bene, risulta in particolare che la particella n.222, Foglio 98, è passata ad ente urbano dal 29.08.2001. L'originaria particella C.T., Foglio 98, sub 222, ebbe origine dal frazionamento della ben più ampia particella 18, avvenuto nell'anno 1982, anno (come si dirà nel seguito) della prima concessione edilizia rilasciata dal comune di Agrigento per la costruzione dello stabile di cui l'appartamento pignorato è parte. A seguito di detto frazionamento, la particella 222 acquisì e mantenne dal 31.08.1982 al 13.02.1986 una superficie catastale pari a 1,888, come mandorleto di 4a classe. In data 13.02.1986, a seguito di frazionamento, venne staccata ed istituita la particella 310, della superficie di 0,0485 ha. Conseguentemente la superficie della particella 222, in catasto terreni, venne ridotta all'attuale consistenza pari a 1,8395 ha.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative al bene pignorato e alle sopra menzionate particelle del catasto terreni, sono state prodotte dal sottoscritto esperto ed allegate alla presente relazione.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato venne edificato con originaria Concessione Edilizia n.505, rilasciata dal Comune di Agrigento il 02.04.1982 e successiva variante C.E. n.921 del 19.04.1985. Si evidenzia che, per come accertato direttamente dal sottoscritto esperto tramite consultazione della documentazione agli atti presso l'UTC del Comune di Agrigento, la ulteriore concessione edilizia in variante, datata 20.05.1982, che viene menzionata nell'atto di provenienza dell'appartamento, ai rogiti del notaio Fanara, riguarda esclusivamente le opere di urbanizzazione della zona e non ha alcuna pertinenza con la consistenza e le caratteristiche intrinseche dell'appartamento in argomento.

Non essendo stata rilevata alcuna difformità, si dà atto dell'esatta rispondenza formale (quanto a foglio, particella e subalterno) tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e nelle risultanze catastali.

La planimetria catastale del bene è coerente con l'attuale divisione interna dello stesso a meno di lievi modifiche consistenti in particolare nell'avvenuta eliminazione dei due tramezzi di un ripostiglio che oggi risulta esser stato inglobato nell'ambiente pranzo. Inoltre, il piccolo bagno, indicato in pianta di progetto come WC2, risulta attualmente utilizzato come locale ripostiglio, senza alcuna modifica dimensionale alle pareti del vano stesso. Si ribadisce comunque che rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, l'appartamento non presenta difformità significative.

Quesito 2 - “descrizione sommaria del bene”

L'appartamento pignorato è posto al secondo piano di uno stabile condominiale, composto da piano terra e cinque piani in elevazione, sito in Monserrato, quartiere periferico satellite di Agrigento. L'edificio venne realizzato nell'ambito di un ampio intervento di urbanizzazione di edilizia convenzionata (c.d. ERP – edilizia residenziale pubblica). Il bene pignorato è in buono stato di manutenzione. L'intera zona urbana ha da pochi anni beneficiato di una sensibile rivalutazione grazie alla realizzazione del limitrofo centro commerciale “Città dei Templi” in Villaseta, frazione agrigentina sita tra la città e il comune di Porto Empedocle.

Monserrato è quasi esclusivamente costituito da edifici di edilizia convenzionata. L'appartamento è parte di un complesso di 194 alloggi realizzati in forza della concessione edilizia sopra menzionata.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Trattandosi di un quartiere relativamente nuovo, nato con intervento di urbanizzazione degli anni '80, non mancano i parcheggi e il verde.

Quesito 3 - “stato di possesso”

L'appartamento è occupato dall'attuale proprietaria esecutata, Sig.ra
, insieme al figlio convivente.

Quesito 4 - “esistenza di formalità, vincoli o oneri”

Il sottoscritto esperto, nell'ambito delle prescritte verifiche inerenti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ha contattato amministratore condominiale, Rag. Tiziana Crisafulli, con studio in Agrigento, via Mazzini n.223, tel. 0922.605550, cell. 339.8605437, email infostudiocrisafulli@libero.it. Come risulta dalla documentazione in allegato alla presente relazione, dopo un primo contatto telefonico, a mezzo posta elettronica, il sottoscritto esperto in data 19.05.2016 ha inoltrato all'amministrazione condominiale una formale richiesta di informazioni formulata secondo quanto disposto dal G.E. A suddetta richiesta è seguito un sollecito del 21.05.2016. L'amministrazione condominiale, con email del 23.05.2016, ha assicurato che avrebbe potuto dare riscontro solo in data 25.05.2016 ed effettivamente, in tale data, ha comunicato quanto segue:

“in capo all'appartamento sito al 2° piano del condominio denominato ERP, gravano i seguenti debiti:

Conguaglio 2014 € 177.95

Quote ordinarie 2015 salvo conguaglio € 243.72

Quote ordinarie 3° bimestre 2016 € 60.00.

Quote canone idrico fino dal 01/01/2014 al 31/01/2016 € 1.120.10

La quota annua ordinaria di competenza dell'appartamento non è fissa ma relativa alle spese sostenute nell'anno. E' preventivata una spesa annua di € 360.00

Non ci sono spese straordinarie deliberate.

Il condominio non è dotato di Regolamento di condominio”.

Si allegano le richieste di informazioni che il sottoscritto ha inviato all'amministrazione del condominio e i relativi riscontri ricevuti.

Con riferimento ad oneri giuridici e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si sintetizza qui di seguito lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo dell'11/10/2011, Tribunale di Piacenza, repertorio n°10887 e iscritta per un montante ipotecario di € 60.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 32.517,00 in data 06/07/2012 ai nn° 13294/942 a favore della Onestigroup Spa con sede Fiorenzuola D'Arda codice fiscale 00934460338 e contro [redacted] nata ad Agrigento il [redacted] codice fiscale [redacted], che grava sull'immobile oggetto di esecuzione e altri immobili.
- **Verbale di pignoramento immobiliare** del 02/09/2015 repertorio 2483/2015, trascritto il 05/10/2015 ai nn°16845/12630 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice fiscale 00089160840 e contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] che grava sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Si ritiene pertinente evidenziare che tra le formalità in essere si è rilevata la trascrizione di un contratto preliminare di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12/10/2011 ai rogiti del Notaio Claudia Gucciardo, repertorio n°16061/5807, trascritto il 28/10/2011 ai nn°22632/18264, con il quale la signora [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], promette e si obbliga ad acquistare in regime di comunione legale dei beni con il marito [redacted] nato ad [redacted] [redacted], entro e non oltre il 31/12/2014 (termine prorogabile tra le parti), l'immobile di cui trattasi, da potere della signora [redacted] nata ad Agrigento il [redacted].

Si ritiene infine rilevante evidenziare che è in corso la causa civile n.3412/2013 promossa da [redacted] contro la creditrice procedente Banca Popolare Sant'Angelo (G.I. Dott. C. Gambino, prossima udienza 24.06.2016). Come da relazione datata 21.05.2016, cortesemente inviata allo scrivente dallo stesso CTU, Dott. Salvatore Grisafi, incaricato di rideterminare il saldo del rapporto bancario oggetto di causa, risulta che, a fronte della somma pari a € 11.081,66 oltre gli interessi, di cui all'atto di pignoramento immobiliare, il debito della parte esecutata, secondo le rielaborazioni del CTU, è compreso tra 6.717,30 e 6.889,60 euro, come da seguente tabella estratta dalla stessa relazione del CTU Dott. S. Grisafi, che integralmente si allega alla presente:

DESCRIZIONE	SALDO RIDETERMINATO
CAPITALIZZAZIONE SEMPLICE	-6.717,30
CAPITALIZZAZIONE SEMPLICE - NESSUN INTERESSE IN PERIODI DI TASSI EXTRA SOGLIA	-6.698,19
CAPITALIZZAZIONE SEMPLICE - TASSO SOGLIA IN PERIODI DI TASSI EXTRA SOGLIA	-6.889,60

Quesito 5

“verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico”

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato venne edificato con originaria Concessione Edilizia n.505, rilasciata dal comune di Agrigento il 02.04.1982 e successiva variante C.E. n.921 del 19.04.1987. Vista la pianta di progetto acquisita dal sottoscritto esperto presso l'ufficio tecnico comunale competente, estratta dalla pratica edilizia di cui alla sopra menzionata Concessione n. 921 ed allegata in copia alla presente relazione, l'immobile risulta pienamente rispondente alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Si ribadisce che la concessione edilizia in variante, datata 20.05.1982, che viene menzionata nell'atto di provenienza dell'appartamento, ai logiti del notaio Fanara, riguarda esclusivamente le opere di urbanizzazione della zona e non ha alcuna pertinenza diretta con la consistenza e le caratteristiche intrinseche dell'appartamento in argomento.

Quesito 6 - *“accertamento esistenza di censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato”*

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

Quesito 7 - *“spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data di perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

Si rimanda a quanto sopra riportato in risposta al Quesito 4.

Si ribadisce che l'amministrazione condominiale, con email del 25.05.2016, ha comunicato quanto segue:

“in capo all'appartamento sito al 2° piano del condominio denominato ERP, gravano i seguenti debiti:

Conguaglio 2014 € 177.95

Quote ordinarie 2015 salvo conguaglio € 243.72

Quote ordinarie 3° bimestre 2016 € 60.00.

Quote canone idrico fino dal 01/01/2014 al 31/01/2016 € 1.120.10

La quota annua ordinaria di competenza dell'appartamento non è fissa ma relativa alle spese sostenute nell'anno. E' preventivata una spesa annua di € 360.00

Non ci sono spese straordinarie deliberate.

Il condominio non è dotato di Regolamento di condominio”.

Allo scrivente perito non risulta che sia in essere alcun procedimento giudiziario relativo al bene pignorato.

**RELAZIONE ESTIMATIVA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO
(LOTTO UNICO)**

Descrizione: Appartamento sito in Agrigento, quartiere Monserrato, via Frà Simone da Lentini 51, piano secondo, composto da soggiorno, due camere da letto, cucina/pranzo in unico ambiente, wc e ripostiglio oltre a due balconi, esposti uno a sud ed uno a nord; il balcone nord, collegato con porta-finestra alla cucina, è parzialmente coperto ed ha le caratteristiche di una veranda. L'appartamento sviluppa una superficie netta interna pari a 95 mq circa oltre a 20 mq circa di superficie esterna costituita dai balconi.

Superficie commerciale complessiva pari a circa 122 mq.

Realizzato in forza della **Concessione Edilizia n.505, rilasciata dal Comune di Agrigento il 02.04.1982 e successiva variante C.E. n.921 del 19.04.1985**, entrambe allegate in copia alla presente relazione.

Il bene pignorato è censito in **catasto fabbricati del Comune di Agrigento, Foglio 98, Particella 222, sub.231**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, intestati:

, esecutata, proprietà superficiaria per 1/1, e
nata a d Agrigento il , , proprietà per l'area 1000/1000; rendita: 383,47 €, scheda presente in atti.

L'appartamento è in ottime condizioni, rifinito con materiali di buona qualità, privo di impianto di riscaldamento. I pavimenti sono in grés e le finestre in alluminio. Classe energetica G, attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente relazione, redatto dal sottoscritto perito in data 17.05.2016, con scadenza 31.12.2017, in quanto immobile privo di libretto di impianto.

Stato di possesso: L'appartamento è occupato dall'attuale proprietaria esecutata, Sig.ra Rita , insieme al figlio convivente.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 360,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.600,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

... nata ad ... il ... codice fiscale ...
per l'intera proprietà superficiaria, per averla acquistata, mediante l'atto di compravendita del 23/10/2008 ai rogiti del Notaio Giuseppe Fanara, repertorio n°31277 raccolta n°12160, atto che risulta trascritto il 19/11/2008 ai nn°31305/21767 da potere della signora ... nata ad ... il ... codice fiscale ...

Precedenti proprietari:

Alla signora ..., l'immobile era pervenuto, per il diritto di proprietà, mediante l'atto di compravendita del 12/05/1999 ai rogiti del Notaio Giuseppe Fanara, repertorio n°4394, atto che risulta trascritto il 26/05/1999 ai nn°8769/7670 da potere dei signori ... nato a ... il ... codice fiscale ... e ... nata a ... il ... codice fiscale ...

I predetti coniugi ... avevano acquistato mediante l'atto di compravendita del 19/07/1988 ai rogiti del notaio Maria D'Angelo, repertorio n°9231 raccolta n°1477, atto che risulta trascritto il 04/08/1988 ai nn°12672/11041 da potere della società denominata Consorzio E.R.P. Edilizia Residenziale Pubblica con sede Agrigento codice fiscale 0060075084

PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

PRATICHE CATASTALI: nessuna.

Accessori: ---

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

La stima è stata effettuata previa analisi del mercato immobiliare della zona, consultando le fonti ufficiali disponibili e sentendo in merito anche il parere informale di tecnici ed operatori di fiducia del CTU aventi comprovata esperienza del settore immobiliare.

Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico comunale di Agrigento. Consulto informale con esperti di fiducia del CTU di comprovata esperienza del settore immobiliare.

Letteratura di settore e tools disponibili in rete (www.borsinoimmobiliare.it).

Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 120.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 120.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 120.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	122 mq	€ 120.000,00	€ 120.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.000,00

Spese tecniche, oneri, sanzioni e lavori per regolarizzazione urbanistica e catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 102.000,00

Agrigento, 25/05/2016

*L'Esperto - C.T.U.
Ing. Salvatore Castaldo*

