



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

MARTE SPV S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. 192/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Giudice Dott.ssa Rossana Musumeci

ELABORATO PERITALE

Lotto unico - appartamento su due livelli in Favara (AG), via G. Donizetti 5

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
cellulare: 348 5853883

email: ingsalvatorecastaldo@alice.it
PEC: salvatore.castaldo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Castaldo, iscritto al n.991-A dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, nominato con decreto del G.E. in data 11/01/2021 nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 192/2019 R.G.E. quale esperto per la stima del compendio pignorato e per il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assunto l'incarico, ha preliminarmente controllato la documentazione presentata dal creditore procedente provvedendo, ove necessario, a produrre le integrazioni di cui si dirà nel prosieguo del presente elaborato. In particolare, sono state esaminate le relazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il sottoscritto e il custode giudiziario, come da documentazione agli atti, hanno quindi incontrato oggettive difficoltà per effettuare l'accesso all'immobile pignorato che è stato finalmente visionato solo in data 17/12/2021, come da verbale allegato alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, in esito alle operazioni peritali espletate, si rimettono qui di seguito le risposte ai quesiti del G.E.

Quesito n.1 - "esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento"

Oggetto di esecuzione immobiliare è la piena proprietà, per l'intero, di un appartamento su due livelli, con accesso dalla via Gaetano Donizetti 5 in Favara (AG).

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento è idonea all'inequivocabile relativa identificazione sebbene affetta dalla difformità sostanziale costituita dal fatto che il pignoramento colpisce n.2 subalterni rispettivamente ubicati al piano 2° (abitazione civile, sub. 4) e al piano 3° (locale magazzini, sub. 5), a fronte di una situazione reale consistente in un'unica unità immobiliare su due piani, come più in dettaglio nel seguito descritta. Al riguardo va detto che, su autorizzazione del G.E., il sottoscritto CTU ha provveduto a rendere coerente, previa istanza DOCFA, la situazione catastale del bene alla reale consistenza riscontrata sui luoghi.

Quesito n.2 - "descrizione materiale del bene/lotto"

Il bene pignorato, che ai fini della vendita si propone come lotto unico, è un appartamento che si sviluppa su due livelli, con accesso dal civico n.5 della via Gaetano

Donizetti in Favara (AG). Al piano inferiore (secondo piano sulla via G. Donizetti) si ha un vano soggiorno con angolo cucina, oltre a bagno (non finestrato) e camera da letto. L'ambiente soggiorno ha un balcone che si affaccia a sud su via Palma Oliva mentre, sul lato opposto, la camera da letto ha un balcone sulla via Donizetti. Tramite scala interna si accede al piano superiore, terzo e ultimo dell'edificio, costituito da un sottotetto al rustico suddiviso in due ambienti adibiti a locali di sgombero. L'intero appartamento su due piani ha una superficie commerciale complessivamente pari a circa 166 m². La superficie utile netta interna è pari a circa 142 m².



Soggiorno con angolo cucina



WC

Il bene occupa interamente il secondo e il terzo (e ultimo) piano di un edificio con struttura portante in muratura, tetto a due falde con manto di copertura in coppi, ubicato tra le vie Gaetano Donizetti e Palma Oliva in Favara, provincia di Agrigento.

La porta di ingresso dell'appartamento è in ferro e si apre sulla scala condominiale. La scala interna all'appartamento, che si sviluppa su due rampe parallele di diversa lunghezza, al sopra menzionato sottotetto al terzo piano, suddiviso in due ambienti al rustico adibiti a locali di sgombero. Nel vano nord del piano terzo, sono ubicate le vasche di riserva idrica.

L'immobile nel suo complesso versa in cattivo stato di manutenzione, presenta in più parti evidenti segni di degrado e ammaloramento. Le finiture degli ambienti al piano secondo sono di qualità ordinaria e del tutto assenti al piano terzo. Il soffitto della camera da letto presenta una lesione nel senso dell'orditura dei travetti del solaio.





Lesione al soffitto della camera da letto



Locali sottotetto (3° piano)

Gli impianti sono obsoleti, in cattivo stato di manutenzione ed efficienza. In particolare, l'impianto elettrico è sicuramente non a norma. Non è presente impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. Il wc è con doccia, privo di bidè. Il prospetto esterno della palazzina è rifinito con intonaco di cemento al rustico, in pessimo stato. Le pareti esterne del terzo piano sono prive di intonaco di rivestimento. Il tetto è privo di impermeabilizzazione e di isolamento termico. Le pareti della scala condominiale si presentano degradate in più punti. Il pianerottolo del secondo piano non è pavimentato.



Prospetto su via Donizetti



Prospetto su via Palma Oliva

Il bene è ubicato in zona centrale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nelle immediate vicinanze sono presenti esercizi commerciali d'ogni genere e vi è disponibilità di parcheggi.



Come da Attestato di Prestazione Energetica dal sottoscritto redatto e allegato al presente elaborato peritale, l'appartamento rientra in classe energetica F (222,5 kWh/m²*anno).

Quesito n.3 - "identificazione catastale del bene"

Il bene in argomento, alla data del pignoramento, risultava censito in catasto fabbricati del Comune di Favara (AG), via Gaetano Donizetti 5, come composto delle due seguenti unità immobiliari, entrambe intestate a _____, proprietà 1/1, costituite da n.2 subalterni graffati ciascuna:

- Foglio 39, particella 3926, sub.3 e graffata particella 3928 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 75 m², rendita 185,92 €, piano secondo;
- Foglio 39, particella 3926, sub.4 e graffata particella 3928 sub 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 67 m², superficie 81 m², rendita 169,55 €, piano terzo.

Le risultanze catastali relative ai due subalterni sopra elencati, costituite da visure e planimetrie (superate) prodotte in data precedente al sopralluogo, si rimettono in calce alla presente relazione.

Attesa l'oggettiva incoerenza tra la consistenza catastale, come risultante alla data di assunzione dell'incarico, e la reale consistenza dell'immobile pignorato, rilevata in occasione del sopralluogo, il sottoscritto esperto, previa istanza, veniva autorizzato con provvedimento del G.E. in data 25/07/2022 alla redazione degli atti di aggiornamento DOCFA finalizzati alla regolarizzazione catastale del caso. Ad avvenuta approvazione di anzidetta pratica catastale¹, l'immobile pignorato, di cui si allega planimetria aggiornata, risulta censito in **catasto fabbricati del Comune di Favara (AG), via Gaetano Donizetti n.5, piano 2-3, Foglio 39, Particella 3928, sub. 6, zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 166 m², rendita 289,22 €, cui risulta graffata la Particella 3926, sub. 6.**

Con riferimento ai passaggi catastali del bene, da quanto sopra esposto, risulta ovviamente che l'odierna Particella n. 3928, subalterno 6, del Foglio 39 C.F., cui risulta graffata la Particella n. 3926, subalterno 6, del medesimo Foglio 39 C.F., è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili:

- a) Foglio 39 Particella 3926 Subalterno 3 e Foglio 39 Particella 3928 Subalterno 4, graffate;
- b) Foglio 39 Particella 3926 Subalterno 4 e Foglio 39 Particella 3928 Subalterno 5, graffate.

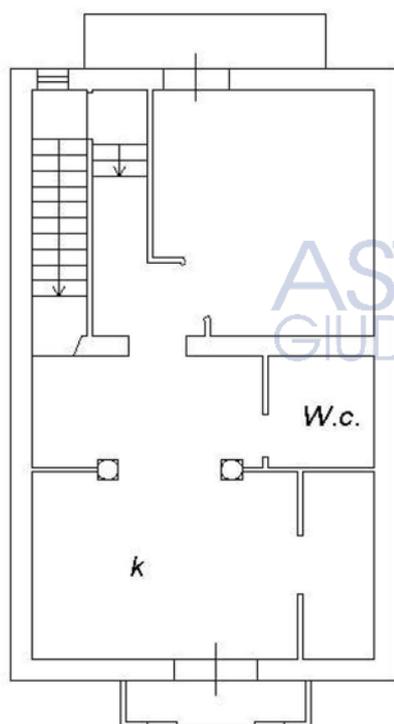
¹ VARIAZIONE del 06/10/2022 Pratica n. AG0081482 in atti dal 07/10/2022 FUS, VDE (n. 81482.1/2022)

L'immobile di cui alla superiore lettera a) - appartamento al secondo piano, era stato originato dalla soppressione, in data 29/11/2006, delle particelle graffate: Foglio 39, Particella 3926 Subalterno 2 e Foglio 39 Particella 3928, così catastalmente censite dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile di cui alla superiore lettera b) - sottotetto al terzo piano, risultava censito in catasto dal 10/05/2007 come "unità afferenti edificate in sopraelevazione" (Pratica n. AG0220708 in atti dal 10/05/2007).

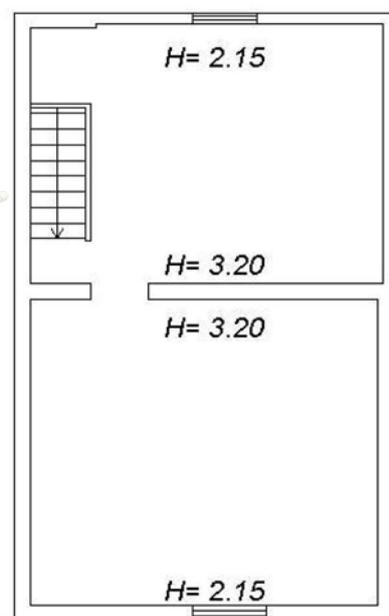
Il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce, come detto, l'intero secondo e terzo piano, venne edificato sulla particella 3926 del Foglio 39 C.T. la cui visura storica si allega al presente elaborato.

Via Donizzetti



Via Palma Oliva

Pianta piano secondo



Pianta piano terzo

Quesito n.4 - "stato di possesso del bene"

Il bene è occupato dall'esecutato e dalla coniuge,

Il sottoscritto ha prodotto il certificato storico di residenza e il certificato di stato di famiglia dell'esecutato.



Quesito n.5 - “schema sintetico-descrittivo del lotto”

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Favara (AG) alla via Gaetano Donizetti n.5, piani 2° e 3°; è composto da: soggiorno/pranzo con angolo cucina, n.1 wc, camera da letto, scala interna e locale sottotetto suddiviso in due ambienti adibiti a locali di sgombero, confina con via Palma Oliva a sud, con via Donizetti a nord, con altri edifici a est e ad ovest; è riportato in C.F. del Comune di Favara (AG) al foglio 39, particella 3928, sub. 6 e particella 3926, sub. 6, graffate (ex particelle Foglio 39 Particella 3926 Subalterno 3 e Foglio 39 Particella 3928 Subalterno 4, graffate, e particelle Foglio 39 Particella 3926 Subalterno 4 e Foglio 39 Particella 3928 Subalterno 5, graffate); il descritto stato dei luoghi corrisponde all'odierna aggiornata identificazione catastale; l'avvenuto ampliamento dell'immobile al piano terzo è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria; non risulta ordine di demolizione delle parti abusive; PREZZO BASE euro 34.425,00.

Quesito n.6 - “passaggi di proprietà del bene pignorato”

Il bene pignorato, a seguito della regolarizzazione catastale operata dal sottoscritto, dal 06/10/2022 risulta catastalmente censito come singola unità immobiliare. In precedenza, l'appartamento al secondo piano e il soprastante sottotetto al piano terzo risultavano catastalmente censiti come due unità immobiliari distinte delle quali, qui di seguito, si sintetizzano i relativi passaggi di proprietà:

L'odierno esecutato] è divenuto titolare della piena proprietà per l'intero di anzidette due unità immobiliari in forza dell'atto di donazione accettata, ai rogiti del Notaio Nicolò vitale in data 30/10/2007, rep. 99730/4542, trascritto presso la Conservatoria di Agrigento il 31/10/2007 ai nn.29009/19729 con il quale ha ricevuto la quota di 1/3 di usufrutto dalla madre

In forza dell'atto di divisione ai rogiti del notaio Maria Nipote del 07/02/2007, rep. 37380/14600, trascritto presso la Conservatoria di Agrigento in data 23/02/2007 ai nn.5486/4062, l'odierno esecutato aveva acquisito la piena proprietà per 2/3 e la nuda proprietà per 1/3 (sia del secondo che del terzo piano in argomento) per divisione da



se stesso, (

e da (

, il tutto nascente da successione di
, e deceduto il : giusta denuncia del 23/07/1964 num.24 vol.384,
trascritta presso la Conservatoria di Agrigento il 02/03/1965 al num.part.4685 con la quale il *de*
cuius aveva lasciato in eredità l'immobile in oggetto alla coniuge e
ai figli l

Quesito n.7 - "formalità, vincoli, oneri"

Non risulta operante alcuna amministrazione condominiale e pertanto lo scrivente non ha rilevato insoluti, vincoli, o altri oneri di natura condominiale formalmente in essere.

Con riferimento a oneri giuridici e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si segnalano:

- a) **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Agrigento il 20/12/2019 ai nn.21190/18172 emesso dal Tribunale di Agrigento e notificato il 27/11/2019 contro a favore MARTE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV);
- b) **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Agrigento il 22/10/2009 ai nn.26832/3745 atto pubblico notaio Vitale Nicolò del 21/10/2009, rep.101079/5344, per euro 155.600,00 a garanzia di un mutuo di euro 77.800,00 contro a favore BANCA SAI SPA con sede in Torino.

Per la regolarizzazione urbanistica, a parere dello scrivente CTU, potrà procedersi alla demolizione dei locali abusivi al terzo piano. Per procedere ad anzidetta demolizione si stima (v. risposta al quesito n. 10) un costo pari a 5.000,00 euro, comprensivo di iva e spese tecniche. Tale costo è stato **detrato nella determinazione del prezzo base d'asta.**

Sul bene non gravano altri vincoli né oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n.8 - "accertamento esistenza di censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato"

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



Quesito n.9 - “demanialità eventuale”

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale



Quesito n.10 - “verifica della regolarità edilizia ed urbanistica”

Visti gli atti di provenienza, e considerato che gli appartamenti al piano terra, al piano primo e al piano secondo dell’edificio di cui è parte il bene pignorato furono oggetto di successione in morte di deceduto 1964, può concludersi con oggettiva certezza che, fino al piano secondo incluso, l’edificio sito in Favara, via Gaetano Donizetti n.5 venne realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

In data successiva al sopra citato atto di divisione Notaio Maria Nipote del 07/02/2007, venne poi abusivamente realizzato il sottotetto al piano terzo, nella sua attuale consistenza, registrato in catasto fabbricati in data 10/05/2007, come unità edificata in sopraelevazione, al Foglio 39, particella 3926, sub.4 e Foglio 39, particella 3928 sub 5, graffate.

Il sottotetto al terzo piano venne come detto realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo e al riguardo, in base a quanto risultante dal certificato di destinazione urbanistica dal sottoscritto prodotto presso l’ufficio tecnico del Comune di Favara e allegato al presente elaborato peritale, l’abuso non è in alcun modo sanabile in quanto il volume dell’edificio (pari a circa 1.000 m³) eccede la massima volumetria realizzabile in zona urbanistica B1 nella quale, ai sensi del P.R.G. del Comune di Favara, approvato con D.D.G. ARTA n.4 del 11/01/2019, vige un indice fondiario massimo pari a 5,00 m³/m². Anzidetto valore dell’indice fondiario applicabile all’area di sedime dell’edificio in argomento, estesa circa 86 m², consente di realizzare una volumetria massima pari a circa 430 m³ (86,00 m² x 5,00 m³/m²).

Per tutto quanto sopra esposto, il bene nella sua attuale complessiva consistenza è da considerarsi non regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Non risulta che il Comune di Favara abbia emesso alcun ordine di demolizione per l’abuso relativo al piano terzo.

Applicando il prezzo unitario al metro cubo per le demolizioni² di cui all’art. n.1.3.1 del *Prezzario Unico regionale per i lavori pubblici* vigente in Sicilia, alla volumetria abusivamente realizzata al terzo piano, si stima per la relativa demolizione un costo complessivamente pari a

² Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell’intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l’ausilio di martello demolitore...: 17,08 € per ogni m³ vuoto per pieno.



circa 5.000,00 euro (comprese iva e spese tecniche catastali e relative all'aggiornamento dell'APE).



Quesito n.11 - “spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso”

Come detto in risposta al Quesito 7, nel corso degli accertamenti non è emerso che sia stata formalmente costituita alcuna amministrazione condominiale (del tipo c.d. “condominio minimo”) e pertanto non risultano in essere insoluti, né vincoli, né altri oneri di natura condominiale.

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

Quesito n.12 - “valutazione del bene”

La stima del bene pignorato può essere effettuata con il metodo sintetico in quanto attendibile e di prassi utilizzato per le stime sul mercato immobiliare locale per immobili a destinazione d'uso residenziale, di caratteristiche analoghe a quelle dell'appartamento in oggetto.

Tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni attuali dell'immobile e assumendo quale riferimento i dati delle quotazioni immobiliari pubblicati da “Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare”, relativi al primo semestre 2022 nella zona di ubicazione del bene pignorato (zona centrale B1 del Comune di Favara), la stima ha condotto ai risultati qui di seguito sintetizzati.

Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: Peso ponderale: 1
€ 40.000,00
- Valore accessori: *nessun accessorio*
- Valore complessivo intero: **€ 40.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **piena proprietà 1/1:** **€ 40.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	166 m ²	€ 41.500,00	€ 41.500,00 <i>piena proprietà 1/1</i>



Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:

a detrarre:

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 2.075,00

€ 5.000,00

Nessuno

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 34.425,00

(euro trentaquattromilaquattrocentoventicinque/00)

Agrigento, 21/11/2022

IL CTU

Ing. Salvatore Castaldo



Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria e visure catastali aggiornate
- certificato di destinazione urbanistica
- risultanze catastali ante regolarizzazione
- quotazioni immobiliari di riferimento della stima (fonte: Agenzia delle Entrate)
- Atto di donazione notaio Vitale 30/10/2007
- Atto di divisione notaio Nipote 07/02/2007
- verbale di sopralluogo
- APE attestato di prestazione energetica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

