



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 194/2017 del R.G.Es.

Promosso da **OMISSIS**

ASTE GIUDIZIARIE
contro
OMISSIS



ESPERTO
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420



**RELAZIONE GENERALE
PRELIMINARE**



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa B. Ragusa



Premessa e mandato

Con provvedimento del 25/02/2019 la sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1418 è stata nominata consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 194/2017 del Tribunale di Agrigento.

Successivamente in data 01/03/2019 la scrivente ha prestato giuramento assumendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nel relativo verbale.

Avvio delle operazioni peritali, accertamenti eseguiti ed elementi raccolti

Con avvisi inviati il 20/05/2019 a mezzo pec ai legali del debitore e del creditore procedente, si comunicava l'inizio delle operazioni peritali fissati per il giorno 14/06/2019 presso l'immobile pignorato sito in Ravanusa Via Medici.

Nella data fissata non si è dato corso alle operazioni di rilievo per indisponibilità del debitore, le stesse si sono esperite il 18/06/2019 con gli usuali rilievi tecnici ed a supporto dell'indagine si è acquisita e consultata la seguente documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico:

- visura catastale;
- planimetria ed estratto di mappa per una corretta individuazione dell'immobile;
- storia del dominio ventennale dei beni sulla scorta della documentazione in atti redatta dal creditore procedente.

RELAZIONE PRELIMINARE

Si rassegna la seguente relazione preliminare in risposta ai punti 1 e 2 dei quesiti riportati nel verbale di giuramento.

Risposta al punto n°1:

La sottoscritta, esaminata la documentazione in atti presentata dai creditori, la ritiene completa. A tal proposito si specifica che non risulta depositato l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c., in quanto non sono presenti creditori con diritto di prelazione risultanti da pubblici registri; lo stesso dicasi per l'atto di avviso ex art. 599 c.p.c., in quanto il

soggetto esecutato è proprietario esclusivo dell' immobile pignorato e non vi sono altri comproprietari del bene.

È stata infine esaminata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c., costituita da certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale redatta dal notaio Maria Ocncetta Tredici il 30/11/2017.

Risposta al quesito n°2:

Con nota inviata a mezzo pec del 20/05/2019 si comunicava all' esecutate e al creditore procedente, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 14/06/2019, svolte nella data successiva del 18/06/2019.

Durante il sopralluogo tecnico si è redatto apposito verbale (che fa parte integrante degli allegati alla presente consulenza tecnica) nel quale la parte è stata invitata a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.- udienza fissata per il 09/07/2019.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione unitamente alla relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, la documentazione tecnica di rito.

Racalmuto, 31/01/2020

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 194/2017 del R.G.Es.

Promosso da **OMISSIS**

ASTE GIUDIZIARIE
contro
OMISSIS



ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa B. Ragusa



Lotto unico
Immobili in Ravanusa
Via Medici civ. 8 – Cortile di Via Mamiani civ.17

Risposta al quesito n.1**1a. Identificazione dei beni immobili oggetto del pignoramento:**

Appartamento di civile abitazione sito in Ravanusa Via Medici, piano 1°- 2° con box auto al piano terra e vano deposito di pertinenza al piano ammezzato il tutto censito al N.C.E.U. Foglio 19 particelle graffate 382 - 383 sub.4; proprietà per la quota di 1/1 a nome di **OMISSIS**.

Si precisa che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

1b. Accessi e confini

Il corpo di fabbrica, a tre elevazioni fuori terra, di cui le unità immobiliari fanno parte si trova in Via Medici da cui ha l'accesso principale e prospetta a sud con il retrostante cortile che si diparte da Via Mamiani, mentre nei lati est ed ovest risulta in aderenza con altri fabbricati.

1c. Identificazione catastale

L'immobile di cui al presente lotto è identificato in catasto come segue:

Fabbricati - Comune di Ravanusa

Foglio	p.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
19	382 383	4	A/3	3	6 vani	€ 260,29

In particolare si evidenziano i seguenti passaggi catastali:

- detta particella risulta così distinta al catasto fabbricati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; in data 01/01/1992 è stata eseguita variazione del quadro tariffario.
- Successivamente l'unità catastale è stata oggetto di variazione d'ufficio del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie ed infine il

23/12/2015 di variazione per allineamento mappe (n.24.1/2015).

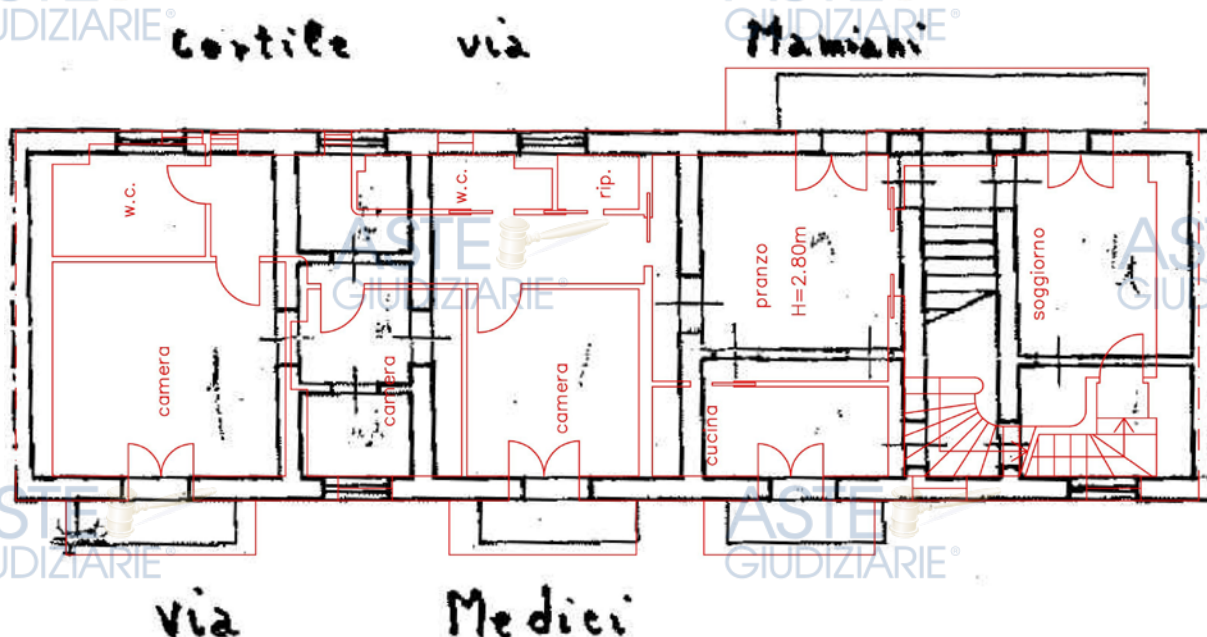
Si allega visura catastale storica e scheda planimetrica del bene aggiornate all'attualità.

Non si evidenziano difformità tra gli attuali identificativi e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel rogito di provenienza, inoltre non sono state effettuate variazioni catastali da parte dell'esecutato, da terzi o disposte d'ufficio, di foglio, p.la o subalterno in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

1d. Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

I beni sono censiti catastalmente al N.C.E.U. foglio 19 p.lle graffate 382 e 383 subalterno 4 e la relativa scheda planimetrica rappresenta in modo non conforme l'unità immobiliare, in quanto è rappresentato il solo piano primo con una differente distribuzione degli spazi interni, pertanto è necessario sia l'aggiornamento della scheda planimetrica, sia il censimento catastale del magazzino al piano terra con il locale deposito al piano ammezzato.

Per la correzione di dette incongruenze catastali è possibile presentare atti di aggiornamento i cui costi si assumono pari ad € 1.500,00 da detrarre al valore finale di stima. Si riporta di seguito una sovrapposizione tra lo stato di fatto dell'appartamento (in rosso) e la planimetria catastale in atti.



Risposta al quesito n.2

2a. Descrizione sommaria del bene

Il fabbricato è costituito da tre elevazioni fuori terra e copertura in parte a falda e in parte a terrazzo praticabile. La struttura è di tipo misto in muratura portante e c.a. con solaio di copertura in legno.

L'accesso al vano scala che conduce alle unità immobiliari in esame avviene dal lato nord su via Medici civ. 8.

Caratteristiche zona da PRG: "centro storico"

Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano

Principali collegamenti pubblici: *strade urbane*

La zona offre una buona quantità di servizi

2.b. Descrizione analitica dell'immobile

Trattasi di abitazione su più livelli (1° e 2° piano) facente parte di un edificio costituito da tre elevazioni fuori terra con magazzino pertinenziale e deposito al piano ammezzato.

La residenza al piano primo è composta da n.5 vani oltre accessori con camere e cucina prospicienti la via Medici nonché zona giorno e servizi sul lato sud della costruzione.

La scala di acceso conduce al soggiorno su cui insiste un'ulteriore rampa che porta al piano superiore; quest'ultimo si sviluppa per una superficie di circa 70 mq ed è composto da un soggiorno, camera da letto e accessori quali ripostiglio e servizio igienico. La restante porzione di piano è interessata da un terrazzo e un ripostiglio raggiungibile dall'esterno.

La superficie lorda al piano primo ammonta a circa mq. 140 con altezza interna di ml. 2,80, mentre all'ultimo livello varia da un minimo di ml 1,60 ad un massimo di ml 2,80 per la presenza della falda inclinata.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti del servizio igienico, ad eccezione del vano soggiorno e della scala il cui rivestimento è in marmo.

Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera protetti da persiane.

Gli impianti, elettrici ed idrico, sono del tipo in sottotraccia, inoltre nell'abitazione è presente l'impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas.

Infine gli intonaci interni sono di tipo civile con pitture di vari colori caratterizzati dalla presenza di stucchi e decori nei soffitti. Lo stato di manutenzione generale è buono.

Dal vano scala si accede anche ad un livello ammezzato dove è presente un primo vano ripostiglio sottoscala ed un secondo locale deposito esteso circa 12 mq (all'interno del quale è ricavato anche un servizio ed uno spazio di stivaggio ad una quota più alta rispetto al pavimento). Da quest'ultimo locale è possibile accedere al sottostante garage da una scala disimpegnata posta nel lato nord ed il box auto al piano terra (che ha accesso carrabile dal cortile) è costituito da un monovano della superficie di circa 16 mq con altezza interna pari a ml 2,00.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si rimanda all'esame degli elaborati grafici prodotti e della documentazione fotografica allegata.

Titolarità e provenienza nel ventennio.

Dalla certificazione notarile in atti si evince che le unità immobiliari sono pervenute all'attuale proprietaria **OMISSIS** per aver acquistato la quota di 250/1000,

escludendo la vendita dal regime di comunione legale, con atto di compravendita ai rogiti del notaio Salvatore Abbruscato rep. 45251 del 05/10/2001 trascritto ad Agrigento il 15/10/2001 ai nn. 17499/15584, da potere di **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, ai quali era pervenuto in parte con successione devoluta per testamento in morte di **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** pubblicato il 20/08/2001 notaio S. Abbruscato rep. 45014 e trascritto il 27/08/2001 ai nn. 14197/12591 e relativa denuncia di successione N. 908 Vol.162/1 trascritta il 10/04/2008 ai nn. 9399/6790.

La restante parte a seguito di successione legittima in morte di **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** Den. N. 909 Vol.162 trascritta ad Agrigento il 31/07/2006 ai nn. 20528/13765 in favore di **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**.

Infine l'originario dante causa **OMISSIS** (classe **OMISSIS**) aveva acquistato il bene per la quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita del 12/11/1970 rogato dal notaio Antonio Marsala rep. 4180/3 trascritto il 18/12/1970 ai nn. 20997/18395 da potere di **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** con precisazione che la restante quota veniva acquistata da **OMISSIS** coniuge del de cuius.

Invece la quota residua di 750/1000 è pervenuta alla sig.ra **OMISSIS** in forza della successione testamentaria in morte di **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** e deceduta il **OMISSIS** Den. n. 1182 Vol.162/1 trascritta il 10/04/2008 ai nn. 9402/6793, testamento pubblicato dal notaio S. Abbruscato il 12/10/2001 reg. il 23/10/2001. Inoltre si rileva l'accettazione tacita dell'eredità eseguita in data 04/01/2008 ai nn. 250/177 in favore della debitrice ed in dipendenza dell'atto di mutuo del 22/11/2007 rep. 55902 ai rogiti del notaio S. Abbruscato.

Risposta al quesito n.3

Stato di possesso

L'immobile è occupato dalla proprietaria che vi risiede.

Risposta al quesito n. 4

Formalità, vincoli ed oneri:

A) Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno

B) Vincoli ed oneri a carico cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sull'unità immobiliare in esame risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli (per come desunto dalla documentazione in atti costituita da certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Maria Concetta Tredici in data 30/11/2017):

Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca per concessione a garanzia di mutuo ai rogiti del notaio S. Abbruscato del 22/11/2007 rep.55902 iscritta ad Agrigento il 27/11/2007 ai nn. 31414/7438 in favore della **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** e contro **OMISSIS** nata ad **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** – Importo ipoteca € 240.000,00;

Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 20/10/2017 ai nn. 16224/13704 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Agrigento n. di rep. 2378/2017 emesso il 13/09/2017 a favore della **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** e contro **OMISSIS**;

Difformità urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:

vedi risposta al quesito n. 5

Difformità catastali e costi di regolarizzazione:

vedi paragrafo 1d.

Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 e s.m.i.

La sottoscritta ha redatto la suddetta certificazione con la quale l'immobile viene classificato in classe energetica "G" con indice di prestazione energetica globale $E_p = 235,49 \text{ Kwh/m}^2 \times \text{anno}$

Dotazioni condominiali

Non presenti

Risposta al quesito n.5

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica degli immobili, con nota del 18/06/2019 rep. 11614 si è richiesto all'ufficio tecnico comunale la verifica dell'esistenza di eventuali titoli edilizi riguardanti la costruzione del fabbricato o altra documentazione urbanistica inerente le unità immobiliari oggetto della presente procedura.

Dalla ricerche di archivio effettuate dall'ente sia per attuale ditta proprietaria che per le precedenti non si sono riscontrati fascicoli di pratiche edilizie né istanze di sanatoria relative al bene in esame.

Pertanto si è ritenuto opportuno visionare presso l'archivio notarile di Agrigento l'atto di acquisto del 05/10/2001 rep. 45251 ai rogiti del notaio S. Abbruscato e reg. a Licata il 23/10/2001, nel quale l'immobile viene così descritto *"Fabbricato sito in Ravanusa via Medici n. 8, composto di un piano terra e primo piano con area libera sovrastante" e si dichiara che la realizzazione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967"*

Oggi l'immobile si presenta composto da un piano terra, primo e da un'ulteriore elevazione sottocopertura.

Dall'esame della planimetria catastale si rileva che la stessa è stata redatta nel 1970 e che l'unità immobiliare era composta del solo piano terra e primo.

Pertanto anche in ragione del contesto di ubicazione del bene e della tipologia costruttiva è verosimile la datazione ante 1967 del corpo edilizio originario privo di una seconda elevazione.

Poiché la costruzione è ubicata all'interno della perimetrazione del centro storico cittadino dove è possibile procedere alle sole opere di manutenzione e/o restauro-risanamento dell'esistente si può procedere alla regolarizzare delle sole opere interne sino al piano primo restando esclusa la possibilità di ulteriori sopraelevazioni per cui il piano secondo non può essere sanato.

Parimenti non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 40 comma 6 della L. 47/85 in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2003.

In ragione di quanto sopra esposto al valore finale di stima sarà applicato un abbattimento pari ad € 5.000,00 che tiene conto degli oneri tecnici e comunali per la regolarizzazione delle opere interne difformi nonché € 10.000,00 riguardante i costi per l'eliminazione della porzione di costruzione al piano secondo non sanabile ed il ripristino della copertura del fabbricato.

Risposta al quesito n. 6

In merito all'esistenza di gravami quali censo, livello o uso civico non risulta alcuna limitazione d'uso sul bene pignorato.

Risposta al quesito n. 7

Non applicabile in quanto non è presente condominio.

Valutazione complessiva dell'immobile

Tabella computo superfici (calcolate secondo la norma UNI 10750:2005)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
Box auto	19,30	0,50	9,65
ripostiglio sottoscala	3,24	0,20	0,65
deposito ammezzato	11,80	0,20	2,36
vani abitazione P1°	141,96	1,00	141,96
balcone su cortile	8,93	0,25	2,23
balconi su via Medici	10,10	0,25	2,52
totale superficie commerciale			159,37 mq

Criterio di stima

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di

valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per “*comparazione diretta*”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$Vmb = po \times Sb$$

dove:

Vmb	= Valore di mercato del bene oggetto di stima;
po	= prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
Sb	= superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, é stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione). Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOI riferite al 1° semestre 2019 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona B1 microzona 0 con valori per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale pari a valore massimo OMI 850,00 €/mq – valore minimo OMI 680,00 €/mq.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato espressi dagli operatori immobiliari locali ovvero i cosiddetti “*asking price*”, analizzando le richieste della zona, si è trovato che un fabbricato con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di manutenzione ordinarie, viene immesso sul mercato con un prezzo variabile da circa 650,00 €/mq a circa 700,00 €/mq. (fonte: annuncio web Parla

Immobiliare).

Infine secondo le quotazioni desunte dal Borsino Immobiliare, per la zona in esame, si è rilevato un valore di mercato medio di €/mq 489 per ubicazioni di maggior pregio. Ai fini della presente stima ed in base alle caratteristiche riscontrate nell'unità immobiliare si ritiene di applicare un valore unitario pari ad €/mq 650,00.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

$$\text{Vmb} = \text{€/mq. } 650,00 \times 159,37 \text{ mq.} = \text{€ } 103.590,50$$

Euro (centotremilacinquecentonovanta/50)

Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Agrigento - Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per la regolarizzazione urbanistica compreso oneri e spese tecniche	€ 5.000,00
Oneri per l'eliminazione dei manufatti non sanabili	€ 10.000,00
Oneri per la regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti valutati nella misura del 15% del valore dell'immobile	€ 15.538,57

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	€ 71.551,93
---	-------------

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene immobile, al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari, in cifra tonda, a:

Valore in c.t. = € 71.550,00 (settantunomilacinquecentocinquanta/00)

Racalmuto, 31/01/2020

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.R. PROVINCIA DI AGRIGENTO", "N. 1418", "Carmela Linda Cino", and "Architettura". There is also a small logo with the letters "Aa" inside the stamp.